

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE

SUR LES

Building
Associations
AMÉRICAINES

« The American Home, the
Safeguard of American Liberties. »

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le mardi 15 janvier 1907, à 1 heure

PAR

Charles PRANARD

DOCTEUR ÈS SCIENCES JURIDIQUES

LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

RÉDACTEUR AU MINISTÈRE DU TRAVAIL ET DE LA PRÉVOYANCE SOCIALE

Président : M. RAOUL JAY.

Suffragants : { MM. THALLER,
 GIDE, { professeurs.

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

—
1907

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE

SUR LES

Building
Associations
AMÉRICAINES

« The American Home, the
Safeguard of American Liberties. »

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le mardi 15 janvier 1907, à 1 heure

PAR

Charles PRANARD

DOCTEUR ÈS SCIENCES JURIDIQUES

LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

RÉDACTEUR AU MINISTÈRE DU TRAVAIL ET DE LA PRÉVOYANCE SOCIALE

Président : M. RAOUL JAY.

Suffragants : { MM. THALLER,
GIDE, { *professeurs.*

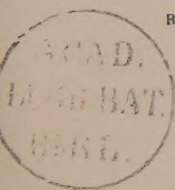
PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1907



ÉTUDE
SUR
LES *BUILDING ASSOCIATIONS*
AMÉRICAINES

INTRODUCTION

Comme les conditions économiques qui lui donnent naissance, le problème du logement ouvrier est de tous les pays. Les *slums* de Baltimore, de Chicago, de Boston et de New-York sont aussi célèbres, tristement, que les taudis des cités européennes. A des maux de même nature correspondent des remèdes identiques. Les forces mises en œuvre dans le Nouveau Monde pour réaliser, dans le domaine de l'habitation, l'amélioration de la condition sociale des travailleurs, sont aussi celles que la France a vues, quoique plus tardivement, entrer en activité.

Fidèle à l'application, aussi intéressée que philanthropique d'ailleurs, du principe de « l'économie des hauts salaires », le *patronat* américain n'a point négligé dans ses œuvres sociales la création de homes confortables et sains. Les études publiées à cet égard dans le « Bulletin n° 44 du Bureau du Travail » rapportent des initiatives intéressantes, et l'ouvrage de M. Benoit-Lévy sur les « Cités

Jardins » en Amérique, n'est qu'un vivant tableau peint pour l'honneur des manufacturiers américains (1).

La philanthropie devait fleurir sur cette terre de milliardaires. Je n'en veux pour moindre exemple que les multiples ligues créées dans tous les grands centres industriels, et travaillant sur le vaste programme de l'amélioration du *social welfare*.

La spéculation aussi, j'entends la spéculation *permise*, celle qui ne tombe pas sous le coup des lois pénales, n'est point étrangère à ce domaine. Lord Roseberry disait, en parlant des *Rowton-Houses*, ou, comme on les appelle, *poorman's hotels* : « c'est une philanthropie qui rapporte 5 0/0 ». Cet intérêt n'est-il point de nature à provoquer les entreprises même non désintéressées ? Le gain est rémunérateur et l'aléa minime.

Les pouvoirs publics eux-mêmes ont dû intervenir ; l'action du *Tenement Houses Department* de New-York se

(1) Un curieux exemple d'intervention patronale combinée avec des principes coopératifs est relaté dans le *Bulletin of the Bureau of Labour* (N° 54. *Housing of the Working people in the United States by employers*).

La « John B. Stetson Co » de Philadelphia (*high grade furfelt hats*) ne construit pas de maisons pour ses ouvriers, mais elle a encouragé l'épargne et la construction de la façon la plus énergique. Depuis quelques années, elle offre à ses employés, à titre de récompense, des actions d'une *Building and Loan Association* placée sous ses auspices, sur lesquelles ils peuvent emprunter pour acquérir une maison (mais non pour d'autres objets). Les actions, dont le paiement est opéré par la Société, sans aucun débours de la part de l'ouvrier, tiennent lieu de salaires supplémentaires (*extra wages*) et sont accordées seulement à ceux dont le travail a été particulièrement productif. Le nombre des ouvriers titulaires de telles actions était en 1904 de 203, pour 1.418 actions ; le nombre le plus élevé d'actions possédées par un même individu était de 30. 28 maisons ont été acquises par ce moyen. Il est établi que 15 0/0 des ouvriers mâles adultes de la Compagnie sont propriétaires de leur maison.

traduit par d'heureuses améliorations dans les constructions nouvelles.

Mais ces divers facteurs, si dignes d'attention soient-ils, ne donnent point la solution véritable du problème. Ils ne sauraient avoir qu'une portée restreinte et des applications limitées.

C'est de l'intéressé lui-même que seul peut venir l'effort réellement fécond et l'Amérique nous offre ici un exemple unique de *Selfhelp*. C'est par la coopération que l'ouvrier américain est arrivé à la possession du home, cher aux anglo-saxons, et la *Building loan Association*, qui est l'expression concrète de ses instincts coopératifs, a supplanté toute autre forme de coopération. C'est à la coopération appliquée à l'acquisition d'un foyer, que cette étude se réfère.

Au moment où une pression de vingt ans, exercée par la parole, les écrits et les exemples d'hommes éminents, a tiré d'une longue apathie l'opinion publique française que les cris d'alarme du docteur Villermé et de Jules Simon avaient à peine troublée, au moment où une législation nouvelle vient encourager les efforts dans cette voie, où les sociétés d'habitation se créent et où, pour ces créations, on affirme, de toutes parts, la précellence de la forme coopérative, il nous a paru de quelque intérêt d'étudier la *Building Association*, sinon là où elle est née, du moins dans le pays même où elle a acquis le plus étonnant développement et réalisé les résultats les plus heureux. Il nous a semblé qu'à côté de l'article excellent, mais forcément sommaire, consacré à cette institution par M. Levasseur dans son « Ouvrier américain » et des articles nombreux, rapides et disséminés, il y avait place pour une étude complète et consciencieuse. Peut-être y puisera-t-on

quelques détails frappants, quelques particularités qu'il serait désirable d'introduire en France. Sans nous flatter, d'ailleurs, qu'elle apporte des aperçus nouveaux, des révélations (le champ eût été dès longtemps exploité !), nous serions heureux d'avoir pu rendre un compte fidèle de la physionomie de l'institution, donner une idée exacte de son importance dans les œuvres sociales américaines, et stimuler, par l'exemple du Nouveau Monde, l'activité de l'Ancien.

En tout cas, nous aurons trouvé, à faire cette étude, l'avantage de connaître et d'apprécier la bienveillance des administrations américaines et la complaisance de tous ceux qui s'intéressent aux *Building Associations*. A nos demandes souvent répétées, les Gouverneurs ou Secrétaires des différents Etats ont répondu avec empressement, nous ont adressé des statistiques intéressantes, des recueils de lois auxquels nous avons fait de larges emprunts moins larges que nous ne l'eussions souhaité. Si nous avions dû utiliser tous ces matériaux, une étude spéciale pour chaque Etat aurait été nécessaire.

Nous remercions particulièrement M. Hanger, rédacteur du *Bulletin du Travail*, auteur, dans ce même bulletin, d'un article sur la matière, et M. Cellarius le secrétaire dévoué, quasi-perpétuel de la *Local Building-loan Associations League*, par qui nous avons pu obtenir la collection complète et d'une valeur inappréciable des *Proceedings de la Ligue*. Nous avons déjà, de vive voix, témoigné toute notre gratitude à M. H. S. Rosenthal, pour les éclaircissements qu'il nous a fournis, lors d'un récent voyage à Paris ; nous la lui renouvelons.

OUVRAGES A CONSULTER

France. — Il n'existe pas, à notre connaissance, d'ouvrage spécialement consacré à la *Building loan Association*. Le chapitre qui lui est réservé par M. Levasseur dans son « Ouvrier américain » reste l'exposé le plus complet, le plus fidèle et le mieux documenté sur la matière.

A diverses reprises, de courtes études ont paru dans le « Bulletin de la Société française des habitations à bon marché », articles dictionnaires plutôt qu'exposés doctrinaux.

Enfin, çà et là, dans des ouvrages d'économie politique (Cauwès, t. III, p. 326), dans des traités de législation ouvrière, ou dans des études sur les conditions du logement ouvrier (Raffalovich, « Le logement de l'ouvrier et du pauvre »), les auteurs n'ont pu s'abstenir d'indiquer, succinctement d'ailleurs, l'importance de la *Building Association* et son remarquable développement.

Amérique. — *Rapports* annuels ou bisannuels publiés par la plupart des Etats. Tous ces rapports, outre des tableaux récapitulatifs, présentent le bilan de chaque société et ajoutent souvent aux renseignements purement financiers des données d'ordre administratif ou économique : nombre et sexe des actionnaires, — moyenne des actions souscrites par chacun d'eux — plan d'émission des actions, — systèmes de primes en vigueur, — durée moyenne des séries, etc., etc... La sécheresse des chiffres y est fréquemment tempérée par des aperçus généraux, des

indications et suggestions précieuses que l'expérience dicte aux *Commissioners* des *Building Associations* : nous épargnerons la nomenclature oiseuse et longue de tous ces rapports. Signalons comme particulièrement instructifs : ceux du *Superintendent of Banks* de New-York, du *Commissioner of Banking and Insurance* de New-Jersey, du *Commissioner of Banking* de Pennsylvania, de l'*Auditor of Public Accounts* d'Illinois, de l'*Inspector of Banking and Loan Associations* d'Ohio, des fonctionnaires de Massachusetts, d'Indiana et de Missouri. Ces rapports donnent périodiquement, pour chaque Etat, la situation exacte de la *Building Association*.

Quoique vieilli, le *Ninth Annual Report of the Commissioner of Labor (Building and Loan Associations)*, 1893, Washington, 719 pages, est le tableau d'ensemble le plus complet, le plus détaillé des sociétés, pour l'Amérique entière : de larges emprunts lui seront faits dans le cours de cet ouvrage, soit pour fournir des chiffres approximatifs, lorsque des données plus récentes font défaut, soit, lorsque la chose est possible, pour procéder à d'intéressantes comparaisons. Les conditions dans lesquelles cette vaste enquête a été conduite sont indiquées dans un chapitre subséquent.

Une étude publiée dans le *Bulletin of the Bureau of Labor* (n° 55, November 1904) par M. G.-W.-W. Hanger résume, sur un grand nombre de points, les indications détaillées du rapport de 1893 (*Loans-Premiums-Distribution of Profits-Withdrawals*) ; elle présente quelques statistiques plus récentes (nombre des sociétés, leur actif de 1893 à 1903) ; elle s'attache dans un paragraphe intitulé *Local and National associations* à l'examen du mérite

respectif des deux catégories de sociétés, dualité que le rapport de 1893 avait laissée dans l'ombre.

L'intérêt principal de l'article réside dans le « *Digest of Laws relating to Building and Loan Associations* » qui le termine : les dispositions des diverses législations y sont cataloguées d'après les matières auxquelles elles se rapportent. C'est un excellent tableau de la législation en vigueur, qui permet des rapprochements rapides et saisissants (V. p. 1545 à 1571).

Parmi les ouvrages que la doctrine a consacrés aux *Building Associations* citons :

How to manage Building Associations, d'Edmond Wrigley, 1873, où l'auteur s'efforce de démontrer la supériorité de la *Building Association* sur la *Savings Bank* ;

Manual for Building and Loan Associations, de H. S. Rosenthal, Cincinnati, 1888, excellent exposé pratique qui se recommande par sa simplicité et sa clarté ;

A Treatise on Building Associations, adapted to the use of Lawyers and Officers, de Charles N. Thompson, 1892 ;

A Treatise on Cooperative Savings and Loan Associations, par Seymour Dexter, 1894.

Ce dernier ouvrage est le plus populaire en Amérique : c'est celui auquel nous avons eu le plus fréquemment recours. Dans une première partie, l'auteur expose très clairement le mécanisme de l'association primitive, et donne un aperçu de son développement. Il examine ensuite les modifications introduites, les déformations de la première société et les apprécie en indiquant le meilleur système (*the best scheme*). Les deux derniers tiers de l'ouvrage, utiles à consulter, se réfèrent à des questions de pratique : constitution d'une société sous la loi de New-York, de

1887 et sous celle de 1851, comptabilité d'une société, et contiennent, en appendice, les principales lois des Etats sur la matière, des modèles de statuts et des formules d'actes divers.

Depuis 1893, la source la plus précieuse consiste dans les *Proceedings* de la *U. S. League des local Building and loan Associations*. Ces comptes rendus forment une série de 14 volumes, in-18, de 115 à 200 pages. Le rapport du secrétaire, consacré à l'étude du mouvement durant l'année, à la revue des législations et des rapports des différents fonctionnaires chargés de la surveillance des associations, en forme l'introduction habituelle. Il est suivi des communications des délégués sur des questions spéciales, théoriques ou pratiques, en rapport immédiat avec l'institution et d'un résumé des discussions auxquelles ces questions ont donné lieu.

Dans une mesure plus restreinte, les rapports sur les travaux des Ligues d'Etats sont utiles à consulter. L'*American Building Association News*, édité à Cincinnati et à Chicago, en donne d'excellents résumés.

Parmi les périodiques traitant exclusivement des questions relatives aux *Building Associations* ce journal est le plus en faveur. Il paraît mensuellement. Il a été fondé en 1880; son éditeur actuel est M. H.-S. Rosenthal.

Ces indications nous semblent suffisantes. Pour les ouvrages généraux sur les conditions du logement en Amérique, et qui n'ont qu'un rapport assez lointain avec le cœur même du sujet, nous nous contentons de renvoyer à la *Bibliographie des habitations à bon marché*, par A. Rafalovich et Antony Roulliet (1889), et à l'article: *Wohnungswesen* du *Handwörterbuch der Staatswissenschaften* de Conrad et Lexis.

CHAPITRE PREMIER

DÉFINITION DE LA BUILDING ASSOCIATION.

Le nom de *Building Associations* sous lequel les sociétés dont nous nous occupons sont généralement connues, donne une idée tout à fait inexacte de leur objet et de leurs opérations.

Elles ne sont pas des sociétés de construction (1) ; la véritable *Building Association*, comme la définit le « Bulletin du Bureau du travail », « ne se propose pas, en règle générale, de construire des maisons ; son but est de fournir à ses membres un moyen sûr d'accumuler graduellement leurs épargnes et de leur permettre d'obtenir des prêts en vue de la construction de homes ». Plus simplement, la *Building Association* est une société coopérative de crédit, en vue de la construction. Nous ajouterons d'*habitations à bon marché* pour éclairer davantage le lecteur français, tout en restant dans les limites de la vérité puisque, de

(1) *Proceedings*, 1894, p. 114. « Je remarque incidemment, que le mot « *Building* » est un mot peu heureux dans nos titres. Beaucoup pensent que nous élevons des maisons et plaçons notre argent dans cette spéculation. Mais il est si étroitement lié à notre histoire qu'il ne serait ni prudent ni possible de l'éliminer actuellement. » — Cf. *Proceedings*, 1894, p. 96.

La même remarque peut être faite à propos de la dénomination de *Building Societies* qu'elles ont reçue en Angleterre. — Voir notamment Actes du Congrès de Liège », 1906. 5^e Question, p. 100. « *Building Societies in this country do not build....* »

leur fonctionnement même, il résulte manifestement qu'elles s'adressent aux personnes peu fortunées (*of small means*).

L'exposé fait par M. Thompson dans son « *Traité* », qui a acquis un caractère presque officiel, justifie pleinement cette définition.

« La *Building Association*, dit-il, dans sa forme actuelle, est une association privée, dont le but est d'accumuler les sommes versées périodiquement par ses membres pour les placer, de temps à autre, sous forme de prêts aux associés, sur garanties réelles et pour des fins relatives au home (*for home purposes*). Les emprunteurs paient un intérêt, ainsi qu'une prime grâce à laquelle ils obtiennent le prêt de préférence aux autres coassociés ; ils continuent, en outre, leurs versements périodiques ; ces versements, ainsi que ceux des sociétaires non emprunteurs, plus les amendes pour retards, les confiscations pour retards prolongés, les droits de transfert des actions, les droits d'entrée et tous autres revenus tombent dans le fonds commun jusqu'au moment où paiements et bénéfices combinés atteignent la valeur nominale de toutes les parts sociales : alors l'actif, après paiement des dépenses et déduction des pertes, est réparti proportionnellement entre tous les membres, ce qui légalement annule la dette de l'emprunteur, et attribue au non-emprunteur le montant de son capital. »

Soit des ouvriers d'une même usine ou des habitants d'une même ville, au nombre de 100, par exemple. Chacun d'eux est capable d'épargner un dollar ou davantage par mois, mais ne dispose pas de la somme suffisante pour construire ou pour acheter une maison. Au lieu d'attendre qu'isolément, par leurs épargnes accumulées, ils puissent

réunir cette somme, ils fondent une société dont ils deviennent les actionnaires (*stockholders* ou *shareholders*) par la souscription d'une ou de plusieurs actions. Ces actions sont payables par acomptes d'un dollar par mois (taux égal à la faculté minimum d'épargne prise comme hypothèse), et sont d'une valeur nominale de 100 dollars.

Si chaque associé a souscrit une action, la caisse sociale recevra tous les mois 100 dollars. C'est cette somme qui, mensuellement, sera offerte comme prêt aux sociétaires. Le prêt est fait moyennant un taux d'intérêt déterminé; et, afin de décider à qui sera donnée la préférence lorsque plusieurs compétiteurs se présentent, l'argent est mis aux enchères et adjugé à celui qui offre la plus haute prime (*premium*) en sus de l'intérêt. L'emprunteur garantit la société contre toutes pertes en lui conférant hypothèque sur l'immeuble acquis ou sur tout autre immeuble de valeur suffisante. En même temps, il est tenu de souscrire un nombre d'actions dont la valeur nominale soit, au minimum, égale au montant de l'avance consentie.

Emprunteurs ou non, les sociétaires continuent leurs versements sur les actions (appelés parfois *installments*, et plus généralement *dues*) jusqu'à ce que ces versements, augmentés des bénéfices distribués, s'élèvent à la valeur des actions : on dit alors qu'elles ont atteint leur maturité (*matured*). Les opérations de la société se trouvent closes. Les emprunteurs sont libérés, leur crédit (valeur des actions) balançant exactement leur débit (montant du prêt), et les sociétaires non emprunteurs sont créanciers pour la valeur de leurs actions et sont payés en argent.

Les sociétaires se divisent en deux catégories : les emprunteurs (*borrowers*), et les non emprunteurs (*non-borrowers* ou *investors*) pour qui l'opération se résume en un

placement ou, mieux, en une épargne. Et, en admettant que le mécanisme fonctionne parfaitement, c'est-à-dire que tous les associés réclament un prêt, il en est un, forcément, qui ne pourra recevoir satisfaction. En effet, si les distributions ont lieu chaque mois et si chaque mois la société adjuge un prêt de 100 dollars, les versements de 99 mois permettront de donner satisfaction à 99 membres ; mais les sommes payées le centième mois ne peuvent plus être mises aux enchères : les opérations sociales sont closes par ces derniers versements et le centième sociétaire n'a plus à emprunter une somme qu'il reçoit en toute propriété. Pour lui, la société ne s'est pas comportée comme une société de crédit, mais comme institution d'épargne. Il en recueille les bienfaits sous forme de bénéfices qui ont hâté la constitution de son capital, et ces bénéfices, pour lui qui n'a déboursé ni intérêts ni primes, représentent la rançon du droit de préférence qu'ont obtenu ses coassociés, la rémunération de ses versements dont ils ont profité. On conçoit facilement, d'ailleurs, que si les demandes de prêts sont nombreuses dans la première période d'activité sociale, elles décroissent graduellement à mesure que l'on approche de l'époque de la maturité des actions. Parmi d'autres avantages la *Building Association* a celui de mettre à la disposition de ses membres, immédiatement, des sommes qu'ils n'économiseraient qu'après un temps assez long ; or, au moment où les actions sont près d'arriver à maturité, l'utilité de l'emprunt devient nulle pour eux : ils attendront quelques mois et ils recevront le capital qui leur était nécessaire.

Ce n'est point par un simple hasard que les *Building Associations* ont pris une étiquette aussi trompeuse. Importées d'Angleterre, elles ont adopté la dénomination

déjà reçue. Mais aussi, croyons-nous, à l'origine le terme de *Building Association* n'a pas été sans répondre à la réalité. La coopération ne s'est pas fixée sans tâtonnement au seul domaine du prêt, et des sociétés coopératives de construction véritables ont vu le jour. La loi de l'Etat de New-York de 1851, par exemple, dans sa définition des associations auxquelles elle s'applique, comprend, à la fois, la construction et l'assistance aux membres en vue de la construction ; c'est seulement dans une loi postérieure que le départ a été fait entre les deux sortes de coopération. Dans l'exposé du développement de Philadelphie, l'un des orateurs du Congrès de la Ligue de 1893 rapporte que des *Building Societies*, au sens propre, ont précédé, dans l'œuvre de l'habitation à bon marché, les associations du type actuel. « Elles étaient également mutuelles, dit-il, mais au lieu de prêter de l'argent à leurs membres, elles entreprenaient de construire pour eux des groupes de maisons » (1). La coopération n'a pas persévéré dans cette voie et à l'heure présente elle est en fait, dans le domaine qui nous occupe, limitée aux opérations de prêts (2).

Les prêts consentis par les associations sont destinés, suivant l'expression américaine, à des *home purposes* : c'est-à-dire en première ligne, à la construction ou à l'achat d'habitations. Ils sont faits, également, en vue d'améliorations à apporter aux immeubles ou en vue de les dégrever des charges qui pèsent sur eux. Lorsque les sociétés

(1) *Proceedings*, 1893, p. 151.

(2) La société à laquelle s'adressent les héros du roman de M. Upton Sinclair, « la Jungle », n'est pas une *Building Association*. En effet, ses clients ne deviennent pas actionnaires, ils ne sont liés à elle que par un contrat de bail. C'est une société immobilière créée, très probablement, conformément aux lois régissant les sociétés commerciales.

ont admis, à côté des prêts sur première hypothèque, les prêts sur nantissement d'actions ou autres garanties, le contrôle de l'affectation des avances à des *home purposes* est devenu impossible, il a dû s'ensuivre nécessairement quelque relâchement dans l'observation de cette condition et l'on a ouvertement reconnu aux *Building Associations* la faculté de faire des prêts pour des causes quelconques (1). Mais ces prêts sont rares, passent toujours en seconde ligne et ne modifient, en rien, la physionomie de l'institution.

Enfin, si parfois, dans des conditions particulières, les prêts sont faits à d'autres qu'à des membres, le caractère coopératif de la société n'en est pas atteint : il y a là une situation voisine de celle des coopératives de consommation, vendant à d'autres qu'à leurs membres.

Cet exposé du fonctionnement de la société fait apparaître un autre caractère intéressant de l'institution.

Le mode suivant lequel le fonds social est constitué la rapproche d'une Caisse d'épargne. Si elle est née du besoin d'acquérir un home, de bonne heure elle a eu dans sa clientèle des gens mus par une autre pensée, qui y adhéraient seulement en considération du merveilleux instrument d'épargne qu'elle était pour eux. Cette catégorie de membres, lorsqu'elle a perdu de sa rigueur primi-

(1) Une évolution semblable se retrouve dans les sociétés anglaises. — Cf. Actes du Congrès de Liège : « Building Societies in Great Britain and Ireland », par Arthur Webb. « Affording, as they do, probably the safest and least fluctuating form of investment for capital, it is only reasonable that they should be utilised by persons of substance ; while, on the other hand offering a system for securing loans upon reasonable and advantageous terms, it also follows that applications for advances upon other puposes than dwelling houses are not infrequent. Owners of shops, factories, farms, and other real securities find the Building Society of material assistance ». — Cf. H. S. Rosenthal, *op. cit.*, p. 103.

tive, a pris un rôle prépondérant et lui a donné une vitalité remarquable au point que, parfois, son caractère de société d'épargne semble être passé au premier plan. La modeler aussi étroitement que possible sur la *Savings Bank*, en facilitant son accès, en rendant de plus en plus rapide et aisé le remboursement des membres qui voulaient s'en séparer (*withdrawal*), a été une des pensées dominantes qui ont présidé à son évolution. Nous aurons l'occasion de constater, dans la suite, que ce désir de l'assimiler à la Caisse d'épargne en a parfois altéré l'idée primitive et n'a pas été sans lui créer des embarras.

Scientifiquement, il suffirait pour la définir de la présenter comme une société coopérative de crédit pour habitations à bon marché, mais c'est en rendre un compte plus exact que de lui donner l'appellation adoptée par S. Dexter de « Société coopérative d'épargne et de prêt » (1).

(1) Le nom qui a prévalu dans la pratique est celui de *Building and Loan Association* (Il est consacré par l'emploi qu'en fait la Ligue des Etats-Unis). On la trouve encore étiquetée sous les noms de *Mutual Savings and Loan Association*, *Homestead Aid Association*, *Cooperative Bank*, *Mutual loan Association*, etc...

L'importance attribuée à la société au point de vue de l'épargne est mise en relief par la loi de New-York, *Banking Law*, ch. v, § 171.

« The object and purpose of such association shall be to encourage industry, frugality, home-building and savings among its members. »

CHAPITRE II

DES DIVERS TYPES DE SOCIÉTÉS. — MODES D'ÉMISSION DES ACTIONS.

L'étude interne de la *Building Association* doit nécessairement commencer par l'examen des divers systèmes d'émission des actions : ils donnent à la société sa physionomie propre et marquent d'une façon toute particulière les étapes de son évolution. Ces systèmes, connus sous le nom de *plans*, se ramènent à trois principaux qui sont, dans l'ordre de leur apparition : le *Terminating plan*, le *Serial plan* et le *Permanent plan*. A chacun d'eux correspond également un type spécial de société, caractérisé par des particularités qui devront être en même temps indiquées.

§ 1. — *Terminating plan* (1).

Ce fut le premier plan en usage.

Toutes les actions étaient émises à une même époque, c'est-à-dire à l'origine de l'association ; elles étaient offertes aux souscripteurs comme le sont, chez nous, les actions d'une société commerciale ordinaire. Lorsque toutes avaient été souscrites, ou, à défaut de la souscription intégrale, lorsqu'un nombre suffisant avait été demandé pour que la société pût commencer à fonctionner, celle-ci était constituée. Les individus qui, par la suite, voulaient en-

(1) Ou *Single-series plan*, S. Dexter, p. 74.

trer dans la société ne pouvaient le faire que par l'achat à un sociétaire de ses actions, ou par la souscription d'une action lorsque la société ne les avait pas toutes vendues à l'origine ; mais une difficulté considérable se présentait.

Il était de principe que les actions devaient toujours être de même valeur réelle (1) : le nouveau membre était donc obligé de verser à la société, pour satisfaire à cette condition, une somme égale à tous les acomptes payés par ses coassociés (*back dues*), plus le montant des bénéfices crédités sur ces acomptes ; il devait, en un mot, se trouver dans la situation où il aurait été, s'il avait pris ses actions lors de l'émission. Or, à l'époque où florissait le *terminating plan*, l'intérêt élevé et la prime consistant en une somme globale produisaient de larges bénéfices. De là, nécessité] pour les nouveaux membres de faire de gros versements et de s'imposer de lourds sacrifices pour tenir leurs engagements.

Un exemple fera saisir d'une façon frappante les inconvénients du système.

Trois ans après la mise en marche d'une association, un emprunteur éventuel a le désir d'entrer dans la société. Comme toutes les actions, pour arriver en même temps à leur maturité, doivent conserver constamment une égale valeur, il aura tout d'abord à verser pour 5 actions de 200 dollars (montant supposé de sa souscription), 5 dollars (1 dollar de versement mensuel par action) multipliés par 36 mois (12×3) ; soit comme *dues* : 180 dollars. Les profits, évalués seulement à 6 0/0, atteindraient environ

(1) L'exactitude dans les paiements périodiques était assurée par l'existence d'une amende. Le retard prolongé entraînait le remboursement des actions après déduction des sommes dues à l'association.

la somme de 17 dollars, soit, au total, une première mise de fonds de 197 dollars.

Immédiatement, l'on constate qu'à moins d'avoir souscrit dès l'origine, l'institution s'adressait au petit capitaliste plutôt qu'à l'ouvrier ou au petit épargnant.

Devenu actionnaire dans le but d'emprunter, le premier soin du néophyte est d'obtenir un prêt. Le montant de la prime varie de 15 à 20 0/0 ; soit 200 dollars par 1.000 dollars à déduire comme prime. De sorte que, pour son prêt de 1.000 dollars, le compte initial s'établirait ainsi :

Prime	200 dollars.
<i>Dues</i>	180 »
Bénéfices.	17 »
Au total	<u>397 dollars</u>

à verser immédiatement, lui laissant seulement 603 dollars disponibles.

Comme, par hypothèse, 1.000 dollars sont d'ores et déjà nécessaires pour acheter ou pour construire, il lui faudra souscrire un plus grand nombre d'actions, 8 par exemple. Sur cette base ses paiements, calculés d'après les données précédentes, s'élèveraient à :

<i>Dues</i> (36 mois)	288 dollars.
Profits	27 »
Prime (soit 20 0/0).	320 »
Ci.	<u>635 dollars.</u>

Ce qui, déduit d'un prêt de 1.600 dollars, lui procurerait une somme liquide de \$ 965, pour laquelle les paiements mensuels requis dans la suite seraient de :

Intérêt sur 1600	8 dollars.
<i>Dues.</i>	8 »
Total.	<u>16 dollars.</u>

Si l'on remarque que, sous les systèmes postérieurs,

pour un prêt semblable de 1.000 dollars la dépense mensuelle n'est que de \$ 11, on voit quelle charge supplémentaire l'ancienne méthode aurait imposée au nouveau membre.

Naturellement, plus la société avançait en âge plus les adhésions devenaient coûteuses. Sans doute, le capital du nouvel associé, représentant les primes et les versements arriérés, n'était pas improductif ; sans doute, en définitive, sa situation n'était pas inférieure à celle des autres membres ; mais, par les sacrifices imposés dès l'entrée, et le fardeau assumé dans la suite, le bienfait de l'association était pratiquement refusé aux personnes de ressources limitées.

Ce premier inconvénient du *terminating plan*, consistant dans la nécessité de payer des « *back dues* » souvent élevés, entraînait une conséquence qui servira de transition avec le deuxième défaut : la pratique des prêts forcés.

Si les sociétaires ne se portaient point emprunteurs, l'argent par eux versé devait demeurer improductif. L'inconvénient aurait été évité par l'accession de membres animés du désir d'emprunter, mais ils se trouvaient exclus, en fait, par les conditions onéreuses qui leur étaient imposées. Le système des prêts forcés, *forced loans*, permettait de sortir de ce cercle vicieux. Nous ne voulons point dire absolument que c'est la difficulté seule de recueillir de nouveaux membres emprunteurs qui donna naissance à cette pratique. Son origine nous paraît se rattacher aussi à celle de l'institution elle-même et au type *Terminating* original : elle semble le résultat d'un accord tacite entre les souscripteurs. Ceux-ci, en fondant la société, ont en vue de s'assister mutuellement pour l'achat ou la construction d'une maison ; on peut donc, sans effort, interpréter leurs intentions comme étant de se pré-

valoir à tour de rôle du droit d'emprunter, et de s'engager à user de ce droit.

Quoi qu'il en soit, chaque actionnaire doit devenir emprunteur jusqu'à concurrence de la valeur nominale de ses actions.

Si, théoriquement, il est possible d'expliquer avec quelque apparence de logique cette obligation, il est impossible de déguiser les inconvénients pratiques qu'elle entraînait. Aussi bien, son existence fut de courte durée et elle dut contribuer effectivement à faire rechercher une méthode meilleure. Disparut-elle avant que le *terminating plan* eut été supplanté par un système plus élastique ? Il n'est guère possible de donner de réponse ferme ; dans certaines sociétés la méthode des retraits obligatoires semble l'avoir remplacée. Toutefois, sa pratique se rencontre dans le système *serial*, alors que ce dernier n'avait pas pris une exacte conscience des ressources qu'il présentait.

Le troisième défaut du système consistait dans le manque de stabilité de la société ; elle était condamnée à une vie éphémère, dix ans, à peu près, étant nécessaires pour que les actions arrivent à leur maturité. Après ce temps les opérations étaient terminées, la société dissoute. Ou bien l'ancienne association disparaissait alors complètement, ou bien une nouvelle prenait naissance sous la même dénomination. Mais la mise en train d'une nouvelle institution exigeait du temps ; l'œuvre ne pouvait recommencer à fonctionner que lorsqu'elle avait réuni un nouveau noyau d'adhérents. Cette absence de stabilité de l'association entraînait encore d'autres conséquences plus regrettables : impossibilité de développer son champ d'opérations qui se trouvait déterminé dès l'origine, d'où, plus

grandes dépenses d'administration, les frais étant proportionnellement plus considérables pour de petites associations que pour de grandes ; l'association *terminating* n'acquerrait point cette réputation et cette confiance que procurent le développement et la permanence des opérations ; les administrateurs devenaient tout à fait familiers avec son mécanisme, alors qu'elle approchait de sa liquidation ; enfin, sa durée limitée n'engageait point les personnes compétentes et expérimentées à lui apporter leurs services.

Ces défauts, surtout la première, et les ressources limitées des membres éventuels interdisaient à l'institution un développement complet.

Pour celui qui n'appartenait pas à quelque association, le seul moyen pratique, avec ce système, de profiter des bienfaits de l'institution, était de réunir un certain nombre d'individus dans la même situation et d'organiser une association nouvelle. Par une pente naturelle et logique on arriva à l'idée de prolonger la vie de la *terminating society*. Sans augmenter beaucoup leur travail, les agents d'une association pouvaient, facilement, en diriger une ou plusieurs autres. Appelés d'abord par de nouveaux groupements à les administrer lors de la dissolution de la société à la tête de laquelle ils se trouvaient, on en vint bientôt à leur confier la direction simultanée de plusieurs sociétés formant, en quelque sorte, une minuscule confédération.

Le *serial plan* était dès lors créé pratiquement.

§ 2. — *Serial plan*.

A l'origine du *serial plan*, l'association émettait, chaque année, des séries d'actions qui demeuraient distinctes les unes des autres, de telle sorte qu'une même association

comprenait, en fait, plusieurs sociétés du type primitif (*terminating*) sous un seul nom. Ainsi, se trouvait évitée, au moment de la maturité d'une série, la dissolution de la société qui devint perpétuelle ou permanente. Bientôt, on s'aperçut qu'il n'était pas nécessaire de traiter isolément chaque série d'actions et de l'administrer séparément.

Les fonds des diverses séries furent alors confondus dans une masse commune, et devinrent l'objet d'une comptabilité unique : de ce fonds commun sont extraites les sommes prêtées aux sociétaires sans égard pour la série à laquelle ils appartiennent.

Sous ce *plan*, dans sa forme actuelle, des émissions d'actions ont lieu à des périodes variables : annuellement, semestriellement, trimestriellement et, en quelques cas, mensuellement. Le nombre des actions d'une série est déterminé par la loi ou les statuts. Les nouveaux membres n'ont à payer que les *back dues* de la série dans laquelle ils désirent entrer, et la somme à déboursier est d'autant plus petite que l'émission des séries a lieu à intervalles plus courts ; même, s'ils ne peuvent faire face aux paiements, déjà réduits, qui leur sont imposés, il leur est loisible d'attendre et de souscrire à la prochaine émission, sans perte de temps considérable (1).

L'accession plus facile d'emprunteurs rendait, d'autre part, moins fréquents les risques de voir les fonds inactifs ;

(1) Dans le *serial plan*, lorsqu'une série est émise, les souscriptions sont reçues jusqu'à l'émission de la série suivante : soit une société qui émet des actions semestriellement le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet. Les souscriptions pour la première série sont reçues de janvier à juillet, sous condition que le nouvel actionnaire, en entrant dans la société, verse le montant des *dues* courus au jour de son entrée. Lorsque l'émission de la deuxième série commence, la première série se trouve définitivement constituée.

les disponibilités d'une série étaient utilisées par les membres des séries ultérieures, et la pratique excessive des prêts forcés disparut en même temps que la cause qui lui avait donné naissance.

Tandis que, dans la *terminating society*, les bénéfices constituaient une masse qui n'était répartie qu'à la fin de l'association, par un nouveau progrès ils font, sous le *serial plan*, l'objet d'une répartition annuelle, parfois même plus fréquente, chaque action, dans sa série respective, ayant droit à un dividende égal.

Les *dues* sur les actions, déterminés, quant à leur montant et à l'époque de leurs versements, par les règles statutaires, doivent ici, comme sous le système précédent, être régulièrement acquittés, l'actionnaire en retard étant passible d'une amende. S'il lui est interdit d'être en retard, il ne lui est pas loisible d'opérer des versements en avance : les actions d'une série devant toujours conserver la même valeur.

Enfin, comme il faut tout prévoir, si, malgré les facilités d'adhésion offertes aux emprunteurs éventuels, les fonds s'accumulent sans emploi, on y remédie par le système des retraites obligatoires (*forced withdrawals*) qui remplacent définitivement les prêts forcés.

Le *serial plan*, né du *terminating*, eut le même berceau que son prédécesseur ; il a conservé sa pureté dans le *Philadelphia plan* qui est le type du système.

Le moderne, l'*up-to-date Philadelphia plan* consiste dans une association avec un capital maximum de 1 million de dollars, comprenant 5.000 actions, d'une valeur définitive de 200 dollars chacune, émises annuellement ou semestriellement, et requérant de 132 à 144 mois pour arriver à maturité. Les plus populaires des associations

conçues sous ce système exigent des versements mensuels de 1 dollar par action à titre de *dues*, et 1 dollar d'intérêt pour 200 dollars prêtés. Ce sont des charges fixes. En outre, l'emprunteur est tenu de payer un *premium* dont le montant, déterminé par l'enchère, est variable. Une amende maximum de 2 cents par mois peut être infligée pour retard dans le paiement. Toutes les actions sont *running*, c'est-à-dire payables par acomptes périodiques, et leurs titulaires, emprunteurs ou non, sont traités de la même façon, soit pour le partage des profits, soit en ce qui touche la maturité des actions.

Son but, d'après ses adeptes, est d'imposer moins de sacrifices à l'emprunteur, et de réduire les dépenses d'administration au minimum. Ses partisans se complaisent à faire ressortir que les sociétés qui le pratiquent se soucient peu de faire la dépense des appointements d'un *general manager* ; elles ne paient non plus ni *attorneys*, ni *clerks*, ni *typewriters* ; le seul agent salarié est le secrétaire (1). Ce que ce dernier ne peut faire incombe aux directeurs dont les fonctions sont gratuites.

Les affaires de la société sont traitées dans des *meetings* mensuels, tenus dans la soirée, pour permettre à tous les membres d'y prendre part. A ces réunions, l'argent est encaissé, les prêts sont effectués et toutes affaires, intéressant la société, examinées.

(1) Les indemnités ainsi accordées ne semblent pas exagérées. D'après le *Ninth annual Report of the commissioner of Banking* de la République de Pennsylvania (p. 3) les frais se sont élevés, de ce chef, pour l'année 1903, à la somme totale de \$ 621.908, 85. Ce chiffre est mentionné sous la rubrique : *Salaries, Commissions, etc.*, il est donc supérieur à celui réellement dépensé au titre des salaires des fonctionnaires. Si l'on remarque qu'il s'applique à 1.196 associations, on en tire cette conclusion que la dépense moyenne par association s'élève à 518 dollars, soit environ, à 2.590 francs.

Le *serial plan* obvie aux trois inconvénients principaux du *terminating* : la société, avec lui, devient permanente ; les prêts forcés disparaissent et les membres nouveaux ont des facilités plus grandes de se joindre à l'association. Un pas considérable, déjà, avait été fait à ce dernier point de vue, mais l'esprit positif américain ne pouvait se contenter d'une demi-mesure ; il s'accommodait mal du fardeau, allégé cependant des *back dues*, ou de l'obligation d'attendre la mise en souscription d'une nouvelle série. Le *permanent plan* apporta une solution au problème.

§ 3. — *Permanent plan* (1).

Il constitue le dernier terme de l'évolution vers un système simple. Sous ce *plan* il n'existe pas d'émissions à époques fixes : les actions sont créées au fur et à mesure des demandes et les actions de chaque membre sont considérées comme constituant autant de séries distinctes (2). La plus sérieuse des objections faites aux modes précédents disparaît (3).

Pour donner une idée exacte du mécanisme de ce *plan* il nous suffira d'exposer son fonctionnement dans l'Etat

(1) Ses adversaires font remarquer qu'il ne mérite pas plus le nom de *permanent* que le *serial plan*, puisque tous deux rendent également l'association perpétuelle (Seymour Dexter, *op. cit.*, p. 75). — Cf. la définition donnée par la loi anglaise de 1874 (37 et 38, Victoria, cap. 42). « *Terminating Society*, dans le présent Act signifie une société qui, d'après ses statuts, doit prendre fin à une date fixée ou quand un résultat déterminé est atteint ; — *Permanent Society*, signifie une société dont les statuts ne prévoient ni une date préfixe ni un résultat spécifié dont l'arrivée ou la réalisation entraînera sa dissolution. »

(2) On le qualifie parfois de : *every man his own series plan* (*Annual Report*, New Jersey, 1900, p. 40) ; ou de *perpetual plan*.

(3) L'accès de la société était encore facilité par la suppression de droits d'entrée (*entrance fees, membership-fees*).

d'Ohio où il a pris naissance et s'est perfectionné (d'où le nom d'*Ohio plan* ou de *Dayton plan* qu'on lui donne fréquemment).

Primitivement, dans les associations de Dayton comme dans celles de Philadelphie, les versements sur les actions devaient être réguliers et uniformes. Les résultats de ce procédé dont se félicitent les Philadelphiens, ne furent point, paraît-il, aussi satisfaisants à Dayton, et, puisque les partisans du *Ohio plan* « ne tolèrent aucune théorie qui n'engendre de bons résultats pratiques » (1), on chercha autre chose. Considérant que chaque associé était, en quelque sorte, indépendant, on écarta la nécessité de versements périodiques et fixes, qui s'impose, affirme-t-on, dans le *Philadelphia plan* en raison de la *copartnership* qui unit les membres. Aussi, un membre peut-il payer comme il l'entend : s'il veut verser sur ses actions les acomptes périodiques seulement, il le peut. S'il désire payer davantage, il en a la faculté. S'il ne fait aucun paiement pendant un mois, 6 mois ou même un an, il est absolument libre ; sa défection ne préjudicie à personne, sinon à lui-même : il aura moins épargné, et par conséquent recevra un moindre dividende que ses compagnons qui ont conservé la régularité de leurs versements. Sous ce *plan*, dans son dernier état du moins, le membre non emprunteur n'est passible d'aucune amende (2).

Il y a plus, le *Dayton plan* non seulement autorise l'ir-

(1) *Proceedings*, 1896, p. 94.

(2) Dans beaucoup d'associations fonctionnant sous le *Dayton Plan*, pouvoir est donné par les statuts d'imposer une petite amende pour non-paiement des *dues*, mais cette ancienne marque de terroir du *Philadelphia plan* est en train de devenir lettre morte dans l'Ohio (*Proceedings of the 4th an. meet. of the U. S. L.*, p. 103).

régularité dans les paiements, mais encore il prévoit l'émission de « *paid up stock* », c'est-à-dire « d'actions entièrement libérées ». C'est là une innovation qui soulève la réprobation des admirateurs des anciennes sociétés : leurs critiques, et les arguments qui leur sont opposés devront être examinés plus loin. Ces actions ne sont pas émises à toutes époques, mais seulement lorsque l'association a besoin de fonds, et elle se réserve le droit de les rembourser en cas d'encombrement monétaire. Les dividendes sont naturellement payés en argent aux titulaires ; ces paiements ont lieu tous les six mois.

Signalons encore, pour donner une idée complète de la nouvelle organisation, que les prêts se font généralement sans *premium*. En outre, les emprunteurs et les non emprunteurs paient autant l'un que l'autre ; seulement, pour les premiers, une portion de leurs versements tombe dans la caisse sociale à titre d'intérêts, tandis que l'autre est passée à leur crédit et diminue le montant de la dette : pour eux naturellement la maturité des actions a lieu, théoriquement tout au moins, à plus longue échéance que sous l'ancienne méthode.

Prepaid shares. — Il nous reste, avant d'étudier les mérites des différents systèmes, à compléter cet exposé par l'examen d'une source nouvelle de capital.

Elle consiste dans l'émission, à côté du *running stock* et du *paid up stock*, d'une catégorie spéciale d'actions, désignées sous le nom de *prepaid shares*. Les *prepaid shares* sont des actions sur lesquelles un seul paiement est fait, paiement inférieur à leur valeur nominale (1), les choses restant en l'état jusqu'à ce que les bénéfices, s'ajoutant à la

(1) Cf. *Bulletin of the Bureau of Labor*, p. 1554 (n° 10).

somme versée, viennent parfaire la valeur de maturité des actions. Par exemple, des actions sont émises à 200 dollars. Au lieu de verser, comme dans l'hypothèse de *full paid* actions, les 200 dollars immédiatement et de recevoir les profits sous forme de dividendes réellement payés en argent, le souscripteur verse seulement une somme de 150 dollars, les bénéfices étant portés au crédit du titulaire jusqu'à ce que leur montant paie la différence de 50 dollars entre la valeur définitive et la somme versée. Au demeurant, cette forme d'action n'est qu'une modalité du *paid up stock*; peut-être même une étape intermédiaire entre le *running* et le *paid up stock* dont elle a d'ailleurs tous les caractères.

§ 4. — Abandon du *Terminating Plan*.

Connaissant les *plans* d'émission d'actions il importe d'en présenter la critique telle qu'elle est faite par les partisans de chacun d'eux.

Si la division règne entre Philadelphiens et Daytoniens, un point est hors de conteste, c'est que l'on est d'accord pour écarter de toute discussion le *terminating plan* : non qu'on ne lui rende justice, c'est la première forme de la *Building Association*; on la respecte pour son ancienneté, pour le champ merveilleux qu'elle a ouvert, mais on tient son infériorité hors de doute en face du *serial* et du *permanent*. Il est, comme on l'a surnommé, *ironclad*, il ne se plie point à tous les besoins des intéressés, ce sont ces derniers, au contraire, qui doivent s'adapter à ses exigences. Ce que nous avons dit antérieurement à ce sujet et l'exemple donné nous dispenseront de plus longs développements.

M. S. Dexter, un des promoteurs du mouvement des *Building Associations* en Amérique, et d'un conservatisme in-

transigeant en la matière, après avoir indiqué les défauts principaux de ce *plan* ajoute : « le *terminating plan* a été presque totalement abandonné dans les localités où ces associations sont depuis longtemps en opération : la plupart de celles de ce type qui y subsistent ont été formées, il y a des années, et n'ont pas eu le temps encore d'arriver à leur naturelle dissolution par la maturité de leurs actions ».

De fait, à l'époque où il écrivait, sur les 5.838 associations, 760 fonctionnaient sous le système *single-series*, soit seulement 13 0/0 (1). Les chiffres globaux, pour 1903 ou 1904 ne nous sont pas fournis dans les statistiques rapides du *Bureau of Labor*. A défaut de chiffres d'ensemble nous ne pouvons que nous en tenir à des épreuves isolées pour certains Etats : les données n'en sont pas moins intéressantes. New-Jersey, en 1893, comptait 24 *terminating* (8,3 0/0) sur 288 sociétés. En 1903, le rapport du *Commissioner* n'en accuse plus que 8 sur 361 sociétés, environ 2,2 0/0 (2). Tennessee, en 1904, ne possède qu'une *terminating* fondée en 1889. Michigan, de 8 *terminating* en 1893, passe à 5 en 1903. Ohio, de 44 en 1893 (sur 721 sociétés) passe à 5 (sur 731 sociétés) en 1903 ; New-York, de 10 sur 418 en 1893, à 5 sur 300 en 1903. Connecticut avec 2 sur 15 sociétés en 1893, conserve ces 2 *terminating* sur 16 sociétés en 1903. Rhode-Island et Massachusetts restent en 1903 comme en 1893, sans *terminating*. Il est regrettable

(1) *Local associations* : 5.598 ; *Terminating* : 759 (13,6 0/0) ; — *National associations* : 240 ; *Terminating* : 1 (0,4 0/0).

(*Report of the Com. of Labor*, 1893, p. 281 ; — *Bulletin*, n° 55, p. 1511.)

(2) En 1902, sur 351 sociétés 8 seulement étaient *terminating*.

En 1901, — 341 — 10 étaient *terminating*.

En 1900, — 342 — 13 — —

que la comparaison ne soit pas possible pour les Etats qui, en 1893 possédaient le plus grand nombre de *terminating associations* (1). Cependant les chiffres présentés ci-dessus n'en sont pas moins significatifs et vérifient les affirmations de S. Dexter ; le Bureau du Travail reconnaît également « qu'il est probable que le *terminating plan* a pratiquement disparu et que la proportion des associations opérant sous le *permanent plan* semble avoir pris quelque extension ». Nous rechercherons plus loin si cette dernière assertion est fondée.

§ 5. — Mérites respectifs du *Perpetual* et du *Serial plan*.

Le *permanent plan* n'a point gagné les faveurs de Judge Seymour Dexter : « Sous ce système, dit-il, les actions sont émises à toute époque lorsqu'il y a des demandes : la plus grande association de l'Etat de New-York, la *Homestead Fund Association* de Rochester (détrônée depuis) et la plus grande de l'Etat d'Ohio : la *Mutual Home and Savings Association of Dayton* (36.090 actions, 3.609.000 dollars de capital souscrit et plus de 13.000 membres ou déposants en 1903), émettent leur capital d'après ce schéma. La dernière de ces associations est une des plus vieilles, des plus prospères et des plus vastes des Etats-Unis. Elles prévoient dans leur *plan* le paiement de dividendes en argent sur les actions arrivées à maturité. La *Dayton Company* autorise aussi le paiement, en une seule fois, de la valeur nominale de l'action et émet du « *paid-up stock* » sur lequel elle paie des dividendes.

« Ce sont des traits qui n'appartiennent pas aux vraies

(1) En 1893, Pennsylvania arrivait en tête, avec 217 *terminating* sur 1.079 sociétés (20,1 0/0) ; Indiana comptait 131 *terminating* sur 445 sociétés (29,4 0/0) et Missouri 80 sur 366 (24,3 0/0), etc., etc.

Cooperative savings and building-loan Associations. Ceci est particulièrement exact de l'émission de *paid-up stock*. Ce *plan* permet au capitaliste de faire des placements dans ces sociétés, comme il en ferait dans toute autre corporation, en vue de recueillir le profit des dividendes déclarés. »

M. Dexter donne là deux objections contre le *Permanent plan* : émission d'actions à jet continu, d'une part ; émission d'actions entièrement libérées, d'autre part. Les partisans du *Philadelphia plan* lui reprochent encore d'introduire une nouvelle dérogation aux anciens principes en anéantissant l'épargne régulière, systématique, par l'élimination de toute exigence positive de paiements mensuels réguliers, et de transformer l'association en une banque d'épargne par la réception de dépôts.

Autour de ces critiques principales viennent s'en grouper maintes autres de moindre importance, qui en découlent et que l'on est parfois étonné de rencontrer sous une plume américaine : le *Permanent plan* permet l'extension des affaires de la *Building Association* d'une façon indéfinie ; il est équipé pour le maniement de grosses sommes d'argent et, comme le remarque un partisan du *serial*, il ouvre la porte à des transactions dont le chiffre annuel, dans plus d'un exemple, représente 15 fois au moins celui des plus vastes associations philadelphiennes. Par voie de conséquence, il exige de nombreux *officers*, et des frais considérables (1) ; les recettes ne peuvent plus se faire aux meetings mensuels ou, durant quelques heures, à certains

(1) La *Mutual Home and Savings Association de Dayton*, dont il a été parlé ci-dessus, avait payé, par exemple, en 1903, comme salaires à ses officiers et aux directeurs, la somme de 10.780 dollars, — en frais de bureaux, loyer et services légaux : \$ 5.935, — en réclame, impressions et fournitures : \$ 3.489.

jours de la semaine ; des bureaux fonctionnent en permanence pour la réception des fonds et ainsi disparaissent les liens et l'émulation que créaient les anciennes traditions des *meetings*, où chacun devait déposer ses acomptes, tenus le soir pour permettre à tous d'y venir, traditions encore respectées chez les Philadelphiens.

Il est nécessaire de reprendre ces diverses objections, ou tout au moins les plus capitales d'entre elles.

Ce que nous avons dit antérieurement des défauts du *terminating plan* nous dispensera d'insister sur le progrès, indiscutable, réalisé par l'apparition du système *serial*. Nous avons montré également que le *serial*, s'il remédiait aux inconvénients du système originaire, ne les supprimait pas entièrement. Dans bien des cas, il est impossible pour un individu d'entrer dans une société lorsqu'il doit réunir une somme quelque peu élevée. Sous le *Philadelphia plan* cet inconvénient subsiste. Par exemple, un ouvrier possède un dollar et désire adhérer à une association ; il se rend à un meeting et offre son argent, mais il apprend qu'il doit verser 5 dollars pour être au niveau des autres actionnaires de la série dans laquelle il veut entrer ; il ne peut se procurer ces 5 dollars, et se retire désappointé ; ses bonnes résolutions se dissipent, il dépense son dollar économisé et il n'est guère vraisemblable qu'il fasse jamais une nouvelle tentative. Le *Permanent plan* obvie complètement à ce défaut et l'on ne peut méconnaître qu'il réalise, sur le *serial*, un progrès analogue à celui que ce dernier réalisait vis-à-vis du *terminating*.

Quant à l'objection que l'opération n'est pas conforme aux vrais principes de la *Building and loan Association* nous en ferons justice, une fois pour toutes, en empruntant les

observations présentées par un des délégués de l'Ohio en réponse à un rapport de S. Dexter sur l'avenir des *Building Associations*, sur la tendance à abandonner les principes fondamentaux, et sur la nécessité de s'y tenir fermement attachés (1). Ce délégué remarque, avec grande justesse, qu'il ne faut pas confondre, comme le fait S. Dexter, les principes avec les méthodes qui sont choses entièrement différentes. Or, pour la *Building Association*, le principe consiste dans la construction de maisons pour ses membres grâce à leurs épargnes, en un mot, dans la construction de maisons par la mise en œuvre de la coopération. En quoi, dans sa forme simple, l'innovation introduite par le *permanent plan* est-elle contraire à ce principe ?

Aussi bien, les adversaires du *Dayton plan* n'insistent pas à cet égard, ils concentrent tous leurs efforts, et non sans quelque apparence de raison, sur les autres particularités que le *permanent plan* présente dans sa forme la plus avancée.

L'un des avantages de la *Building Society*, celui sur lequel les auteurs se plaisent à revenir le plus fréquemment, c'est son rôle de stimulant pour l'épargne ; elle fait mieux même que d'inciter à l'économie, elle impose, comme on l'a dit, à ses membres l'obligation d'épargner, elle rend l'épargne obligatoire (*compulsory*). Celui qui s'est avancé dans l'engrenage d'une *Building Association* ne peut que difficilement échapper à sa bienfaisante action.

Or, les Philadelphiens, à cet égard, revendiquent la préférence pour leur système.

Le néophyte qui pénètre dans une série est entraîné par le mouvement même de cette série ; presque malgré lui,

(1) *Proceedings*, 1902, p. 49.

si l'on peut dire, il est obligé de suivre ses coassociés par tis avec lui pour une course égale. Si le désir d'acquérir la propriété du *home* a perdu de la force, et rend les sacrifices mensuels ou hebdomadaires intolérables, l'amour-propre vient stimuler l'associé près de défaillir. Ses compagnons sociaux, généralement ses compagnons d'atelier, sont ponctuels dans leurs paiements, demeurera-t-il en arrière ? Si l'amour-propre est lui-même insuffisant, comme, coûte que coûte, sous le *serial* il faut que chaque action d'une série soit à toute époque d'une valeur rigoureusement égale à celle des autres de la même série, une contrainte matérielle intervient ; il encourt une amende qui se répétera deux, trois fois peut-être et, en fin de compte, lorsque ce dernier moyen est impuissant, l'actionnaire défaillant est exclu de la société, seule sanction que connaisse le *Dayton plan*.

Le *Ohioan plan* qui traite chaque action comme une série isolée ; sous lequel chaque membre est indépendant de son voisin, a des actions de valeur différente, des époques de paiement différentes, et, peut-être même, des acomptes à verser différents ; qui n'élève pas contre le défaillant la menace de l'amende ; qui se contente de l'exclusion du sociétaire lorsque ce dernier a lassé toute patience, semble anéantir l'influence sociale que l'on attribue à la *Building Society* (1).

Il est curieux de remarquer que ce que les Philadelphiens envisagent comme un signe précieux de supériorité, les

(1) *Proceedings of the 11th meeting, U. S. L.*, p. 105.

« The admirers of the Philadelphia plan claim the Dayton plan to be a departure from the principle of the movement, i. e. the regular systematic saving, because it eliminates all positive requirement for fixed monthly share payments. »

Daytonistes le repoussent précisément comme une entrave au développement de la société ; par une opposition saisissante, ils reprochent au *Philadelphia plan* d'être trop restrictif, de soumettre tous les sociétaires au même joug, de ne pas tenir compte des événements qui peuvent frapper ceux qui s'engagent dans un contrat dont le but est l'épargne continuée pendant une longue suite d'années, enfin, par ses exigences et ses pénalités, d'être irritant pour un citoyen américain (1).

La différence, à ce point de vue spécial, entre les deux plans en présence est plus apparente que réelle.

Les sociétaires forment deux classes bien tranchées : *borrowers*, et *non borrowers*. Si l'*Ohio plan* est libéral pour les derniers, il ne saurait l'être pour les premiers dans la même mesure ; le contrat nouveau qui consacre le prêt fait au sociétaire, ne saurait se montrer trop accommodant. L'emprunteur n'a plus la liberté de verser ses acomptes comme il lui agréé, ses versements doivent être effectués à des périodes déterminées, chaque semaine généralement. Il conserve la faculté de payer des sommes supérieures au minimum fixé (2), mais, s'il vient à défailir dans ses versements hebdomadaires une amende légère lui est infligée, et, à défaut d'amende, se dresse principalement devant lui l'imminence de l'exécution des sûretés

(1) *Proceedings of the U. S. L.*, 1903, p. 105.

(2) Les emprunteurs paraissent profiter de cette faculté dans une large mesure : une étude présentée à la Ligue, en 1896, par un délégué de l'Ohio, affirme que « pas une fois sur mille il n'arrive, avec le Dayton, que l'emprunteur se contente de procéder par paiements minimums ; presque toujours il effectue des paiements supplémentaires, et la durée moyenne d'un prêt, à Dayton, est d'environ 5 ans, alors que 12 ans seraient nécessaires pour le rembourser par les versements réguliers ». *Proceedings*, 1896, p. 99 et 100. — Cf. *Proceedings*, 1894, p. 49 et 50.

qu'il a données (nantissement de ses actions, hypothèque sur son immeuble). Pour le sociétaire emprunteur, et il ne faut pas oublier que la raison d'être principale de la *Building Association* est le prêt en vue de la construction, il paraît bien que le *serial* et le *permanent* ne peuvent être sensiblement différenciés.

Les arguments invoqués par les Philadelphiens en faveur de leur système ne subsistent plus que vis-à-vis des sociétaires simples. Dans l'*Ohio plan*, pour ceux-ci, l'amende a presque entièrement disparu : il a remplacé la crainte du gendarme comme stimulant à l'épargne, par l'intérêt personnel, plus directement apparent ici que dans le *serial plan* : sous le *serial*, les bénéfices étaient répartis par séries, sous le *permanent* ils le sont par dollar.

Quelques éclaircissements sont nécessaires. Les bénéfices, dans le premier, sont répartis entre les séries, la valeur d'une série étant calculée sur la valeur d'une action de la série, multipliée par le nombre d'unités composant cette série (v. *infra*). Si des versements ne sont pas opérés sur une action, elle reçoit quand même les bénéfices comme si sa valeur réelle au moment de la distribution du dividende, égalait sa valeur théorique, et, dans ces conditions, l'amende en Pennsylvanie, constituait une compensation pour la portion d'intérêt indûment payée au membre défaillant ; c'était une restitution autant qu'une amende (1). Dans le *permanent plan*, les actionnaires touchent les dividendes au prorata des acomptes par eux versés, et ils apprennent, de bonne heure, que leur part dans les dividendes dépend de la somme qui se trouve à leur crédit ; s'ils ne se contentent pas des versements pé-

(1) *Proceedings*, 1895, p. 20.

riodiques et veulent faire des versements supplémentaires, leur part de profits sera augmentée d'autant : heureuse latitude que leur refuse le *Philadelphia plan*.

La suppression des amendes ne semble pas avoir réalisé les effets déplorables prédits, la majorité des membres payant leurs actions en avance, et l'on ne serait pas éloigné de croire, avec les admirateurs du *Dayton plan*, que l'Américain s'accommode mal d'un système qui, comme le *serial*, l'enserme dans les mailles d'une étroite réglementation (1).

Avantages du Paid up stock. — La faculté accordée à l'actionnaire de libérer ses actions par des versements supplémentaires devait, logiquement, entraîner la possibilité pour lui de se libérer *ab initio* ; de là, l'apparition du *paid up stock* ou du *prepaid stock*, qui ne souleva pas moins que l'innovation précédente le tolle général des protagonistes de l'ancien système.

Si les critiques adressées plus haut contre les versements facultatifs étaient de peu de poids, elles avaient du moins le mérite d'être précises. Celles qui sont dirigées contre le *paid up stock* sont fuyantes et formulées en des termes vagues. Judge Seymour Dexter le rend responsable de la « gigantesque escroquerie des associations nationales ». Il est vrai qu'il partage la faute encore entre deux autres facteurs : « l'enthousiasme des hommes ignorants, dans quelques cas, et, dans la plupart des espèces,

(1) « Le peuple américain n'aime pas à être conduit, et le sentiment que l'entrée dans une *Building Association* obligera un individu à opérer des paiements réguliers, aura pour résultat d'écarter entièrement de nombreux individus de la société, et entraînera pour elle une perte plus grande que le bénéfice qu'elle peut retirer de l'application rigide d'amendes aux membres défaillants. » *Proceedings of the U. S. L.*, 1894, p. 49.

la cupidité d'habiles coquins » (1). C'est, exprimée sous une forme peut-être vive, l'objection unique qu'on adresse au *paid up stock* : il ouvrirait la *Building Association* à l'envahissement du capitaliste. Certains disent qu'il porte atteinte au principe coopératif sur lequel s'appuie toute l'institution : refuserons-nous le caractère coopératif, en France, à une société qui admet la libération de ses actions, dès sa constitution ? La meilleure réponse aux objections qui ont été adressées au *paid up stock* est d'exposer son but tel qu'il est expliqué par le directeur d'une des associations de Dayton (2) :

« Le *paid up stock* constitue une innovation complète, la vieille théorie voulant que, toutes les fois que les actions étaient libérées, l'actionnaire fût remboursé en espèces et que ses actions fussent annulées. Il n'est pas émis à toute époque, mais uniquement lorsque la société peut, avec profit, prêter l'argent. Il est aussi remboursé quand se produit un encombrement de fonds (*glut of money*). Il prend part à la distribution des profits au même titre que l'autre capital, mais les dividendes, au lieu d'être crédités sur le livret comme dans le cas de *running stock*, sont payés en argent. Il peut être aussi retiré comme le *running stock*. En pratique, exception faite de ce qu'il n'entraîne pas le paiement de *dues* et qu'il reçoit les bénéfices en argent, il a les mêmes droits et les mêmes charges que ce dernier. »

« Le *paid up stock*, du reste, est un facteur de première utilité pour une *Building Association*. Il met à sa disposition

(1) *Proceedings*, 1900, p. 116.

(2) M. A. A. Winter « general manager » de la Mutual home and Savings Association of Dayton, *9th Annual report of the Comm. of Labor*, 1893. *Bulletin of the Bureau of Labor*, n° 55, p. 1507.

pour les prêts, de larges capitaux et entraîne ainsi une réduction du taux de l'intérêt pour les prêteurs. Les possesseurs de ce capital (*stockholders*) sont aussi un peu plus « stables » que les *bookholders* (actionnaires détenteurs de *running stock*) ; ils ne sont pas aussi facilement sujets à panique, ils ne sont pas, non plus, aussi empressés à retirer leur argent immédiatement, en cas de tension financière ou de dépression dans les affaires.

« C'est aussi une sorte de régulateur financier pour une association. Lorsqu'il y a pléthore de monnaie, comme son émission n'est pas obligatoire, on ferme les portes et on arrête ainsi une large source d'approvisionnement. Si la mesure est insuffisante, on peut aussi rembourser les actions en cours de libération (*outstanding stock*). Lorsque la demande de monnaie devient plus grande que l'offre, le *paid up stock* étant un placement recherché, l'association a seulement à ouvrir les portes et l'argent lui vient jusqu'à ce que l'équilibre soit rétabli. De cette façon, l'excédent monétaire inutilisé demeure constamment réduit et, pourtant, tous les prêts désirables peuvent être faits et toutes autres demandes promptement satisfaites. Au surplus, il ne faut pas croire que ce *paid up stock* soit entièrement, ou dans une large mesure, entre les mains des capitalistes ; au contraire, il est presque entièrement possédé, en petites sommes, par l'élément économe de la classe ouvrière. D'après le rapport de l'association à laquelle je me suis référé jusqu'ici, au 1^{er} janvier 1893, 2.411 personnes possèdent pour 867.700 dollars de ce capital, soit une moyenne de 359.89 par personne, alors que sur les 2.411 titres d'actions, 822 sont de \$ 100 seulement » (1).

(1) A ce dernier point de vue nous citerons encore le témoignage

Ces considérations nous paraissent suffisantes pour lever les scrupules ou les préventions que pourraient avoir les esprits timorés et conservateurs. C'est le fait de tout instrument perfectionné d'être fragile et d'exiger un maniement prudent : ainsi en va-t-il avec les institutions de cette nature. Le *paid up stock* est un rouage nouveau du mécanisme, sans doute, il peut conduire à des abus, son maniement demande un certain doigté qui requiert une expérience avancée des affaires, mais est-ce une raison pour l'exclure ? Nous ne le pensons pas.

Modalités du paid up stock. — Les avantages qu'il offre sont tellement évidents que beaucoup de sociétés n'ont pas cru devoir l'écarter, mais se sont appliquées à corriger ses inconvénients réels ou supposés ; ainsi est apparu ce que l'on a nommé le *Permanent stock* (1).

Le *permanent stock* n'est autre chose que le *full paid stock*, mais non retirable (*non withdrawable*). Il constitue un capital fixe sur lequel l'association peut toujours compter. Cette forme particulière de capital paraît avoir eu surtout en vue de détruire la croyance, communément

d'un autre Daytoniste : *Proceedings*, 1896, p. 96.

« Il ne semble pas exact que le capitaliste ait pris avantage de l'invitation que lui offrait le *Dayton plan* ; les chiffres suivants indiqueraient qu'il en est tout autrement. Au 1^{er} juillet 1896, l'association que je représente possédait une somme de 1.007.700 dollars en certificats de *paid-up stock*. Ces certificats étaient entre les mains de 1.500 sociétaires soit, pour chacun, une moyenne de 6 à 700 dollars. La somme la plus forte possédée par un membre est de 12.000 dollars. Environ 200.000 dollars, soit un cinquième, se trouvaient entre les mains de ce que nous nommons, des gens aisés (*well-to-do people*). Le reste, soit environ 800.000 dollars, appartient à des ouvriers, artisans, instituteurs, veuves, filles de boutique, servantes et enfants. Il y a, en tout, 700 femmes titulaires de ces certificats. »

(1) *Proceedings*, 1901, p. 141.

accréditée, quoique sans fondement en théorie et déniée par les Cours, que le *full paid stock* n'est qu'un emprunt déguisé, avec son effet légal d'accorder à ses titulaires un droit de préférence sur les actionnaires ordinaires. L'aboutissant de cette croyance, ou la cause qui lui a donné naissance, comme l'on voudra, se trouve dans la pratique, adoptée par certaines associations émettant tant du *paid up stock*, de le rémunérer par un intérêt préfix, ou, ce qui tend au même résultat, de garantir aux porteurs de ces actions un dividende minimum (1), pratique dangereuse, s'il n'est pas expressément stipulé, comme l'ont fait certaines lois, que cet intérêt fixe ne pourra excéder les dividendes servis aux autres catégories d'actions, — et, à coup sûr, sinon illégale, du moins contraire aux principes d'égalité qui doivent régner dans une véritable coopérative plus que dans toute autre société (2).

Pour éviter encore l'abus que le *paid up stock* pouvait présenter : la mainmise sur la société par quelques capitalistes plus intéressés que coopérateurs, on aurait pu limiter légalement son émission ; on ne l'a point fait à notre connaissance, mais la loi d'Iowa, obéissant, sans doute, à cette préoccupation, a adopté cette solution radicale et excessive de refuser le droit de vote aux porteurs de *full paid stock*.

Actuellement, la plupart des lois admettent l'émission de capital entièrement versé. L'intéressante question de sa-

(1) *Proceedings*, 1893, p. 178.

(2) Nous partageons entièrement l'opinion d'un Attorney général de l'Ohio qui, visant cette combinaison et d'autres voisines, disait : « Quant aux profits et aux pertes tous les membres sont sur le même pied. Ils ont tous vocation aux profits proportionnellement à leurs mises ; aucune distinction ou préférence ne doit être établie entre eux ; aussi l'émission de *paid up stock*, auquel il doit être servi un taux d'intérêt déterminé, affranchi des pertes, et non sujet à augmentation quels que puissent être les bénéfices de la société, est illégale. » *Proceedings*, 1893, p. 179.

par l'auteur de l'étude parue dans le « Bulletin du Bureau du Travail ». Et encore, pour l'Etat de New-York la diminution accusée dans la proportion des sociétés fonctionnant sous le *permanent plan* n'est pas concluante : dans cet Etat, en effet, par un éclectisme naturel, s'est développée une combinaison des deux *plans*, prenant à chacun ce qui le recommande particulièrement. Dès lors, le départ à faire entre sociétés ne laisse pas parfois d'être malaisé.

§ 6. — Système mixte.

Ce *plan* mixte fonctionne de la manière suivante (1) :

La société émet trois classes d'actions : *installment*, *savings* et *prepaid*. Sur les *installments shares*, destinées à une épargne périodique, les *dues* doivent être payés régulièrement chaque mois. Une amende de 2 0/0 est imposée pour négligence dans le paiement des acomptes ; mais en cas de chômage ou de maladie, et lorsque le secrétaire est informé, par écrit, de la circonstance, l'amende n'est pas due. Sur les *saving shares* ou actions pour l'épargne intermittente, irrégulière, les *dues* sont payables mensuellement, si possible ; mais le défaut de paiement n'entraîne aucune amende, et des versements extraordinaires peuvent être effectués. Enfin, sur les *prepaid shares*, une somme déterminée, \$ 100, doit être versée au moment de l'émission ; le nombre des actions qu'un membre peut souscrire est généralement limité et l'émission est fixée discrétionnairement par le conseil des directeurs.

Pour compléter la physionomie de l'association, il faut ajouter que les emprunts se font sans *premium* ; l'argent est attribué dans l'ordre des demandes ; les paiements

(1) *Proceedings*, 1903, p. 106.

mensuels comprennent à la fois le capital et l'intérêt qui est réduit chaque mois.

Ce système conserve même pour les *unpledged shares* les avantages de la *compulsory saving* ; il donne, en outre, entrée dans la société, comme le *Dayton*, à des personnes incapables de faire face à une épargne régulière et continue. C'est à l'intéressé de discerner la méthode qui s'adapte le mieux à la condition dans laquelle il se trouve.

Dépôts.— Les actionnaires, quelles que soient d'ailleurs les modalités spéciales qui affectent leurs actions, étaient à l'origine et furent pendant longtemps les seuls pourvoyeurs de capital.

Bientôt, on trouve à côté d'eux d'autres bailleurs de fonds, non point des prêteurs, le mot n'est pas employé dans l'hypothèse, il évoque l'idée de fortes sommes de monnaie, mais des dépositaires, l'expression est plus modeste. Certaines sociétés acceptent de leurs membres ou des étrangers des dépôts à un taux déterminé d'intérêt (1), analogues aux dépôts dans les Caisses d'épargne.

(1) La terminologie employée à ce sujet rend l'étude de cette matière assez complexe ; en effet, couramment les auteurs se servent du mot : *deposits* pour indiquer les sommes versées par les actionnaires non emprunteurs. Sous le *Dayton plan*, par exemple, les emprunteurs sont astreints à des paiements périodiques réguliers ; les autres, en principe, jouissent de la plus grande latitude pour verser leurs acomptes. En raison sans doute de cette particularité et parce que, pour eux, la société ne présente, pratiquement, d'autres avantages que ceux d'une banque ordinaire, ils sont appelés *depositing members*, bien qu'en réalité ils soient de véritables actionnaires. (Le terme *investors* qui leur est souvent appliqué est plus logique et évite toutes difficultés.) Partant de là, on n'est plus surpris de lire que les *dividendes* sur les dépôts sont fixés tous les six mois. Et alors, lorsqu'il est question de dépôts véritables ne conférant à leurs auteurs aucun des droits appartenant aux action-

Leur but est de procurer à la société de plus larges sommes qu'elle puisse offrir aux emprunteurs, à un coût aussi réduit que possible. A ce point de vue, les dépôts sont plus profitables que le *full paid stock*. Celui-ci reçoit une part des dividendes, tandis que les premiers sont rémunérés par un intérêt fixe, inférieur au dividende distribué. Comme cet intérêt est égal ou légèrement supérieur à l'intérêt servi par les banques ordinaires, et que les garanties offertes aux déposants sont plus solides, ceux-ci se trouvent ainsi attirés auprès de la *Building Association*. Grâce aux dépôts, les dividendes que tend à abaisser la présence de nombreux actionnaires non emprunteurs, peuvent se trouver accrus. Un délégué d'Indiana, au Congrès de la Ligue de 1903 (1), constatait que la société dont il était président, prêtait à 7 0/0 aux actionnaires, et distribuait 7 0/0 de dividendes ; il en donnait comme explication l'habitude pour l'association de recevoir des *outsiders* des dépôts auxquels elle servait un intérêt de 5 0/0. Hâtons-nous de dire, que si l'on doit envisager cet aspect de la question, c'est à titre exceptionnel ; les avocats des dépôts s'attachent surtout à faire ressortir que, grâce au bon marché de l'argent recueilli, les prêts peuvent être faits à un taux plus avantageux pour les emprunteurs.

Mais cette source de capital présente un sérieux inconvénient. Comme dans les Caisses d'épargne, les dépôts peuvent être retirés à vue ou après avis à court délai : les sociétés

naires, on emploie, pour préciser, une périphrase et l'on parle de *deposits at a fixed rate of interest*. — Cf. not. : *Proceedings*, 1903, p. 72 et suiv. — *id.* 1895, p. 109.

La terminologie ci-dessus rappelée, reflétant les idées en cours, suffit à expliquer l'origine de ces derniers dépôts.

(1) *Proceedings*, 1903, p. 118.

qui les admettent se trouvent dans la nécessité de conserver des fonds disponibles suffisants pour parer aux éventualités, et de les placer en valeurs rapidement réalisables (*quick assets*) (1). L'existence de semblables dépôts, remboursables, conformément aux principes français, de préférence aux sommes dues aux actionnaires, est particulièrement dangereuse en temps de crise financière. Cet inconvénient a paru tel que la loi de l'Etat de New-Jersey de 1903 a cru devoir interdire aux *Building Associations* de recevoir des dépôts comme les *Savings Banks*.

Pour y remédier dans une certaine mesure, les sociétés ont imaginé les « *definite time certificate deposits* » (2) qui s'adressent à des déposants de plus fortes sommes que les dépôts simples. Le dépôt est fait pour une durée déterminée : 3, 6, 9 ou 12 mois par exemple, l'intérêt servi étant d'autant plus fort que la période pour laquelle le dépôt est opéré est plus longue. Cette sorte de dépôts est particulièrement usitée en Ohio (3), où l'on stipule généralement que le remboursement aura lieu d'après les règles adoptées par l'association : c'est-à-dire que celle-ci sera obligée de rembourser les dépôts dans l'ordre de leur échéance, mais ne pourra être contrainte d'appliquer à ces remboursements plus d'une certaine portion de ses recettes journalières.

En 1893, les associations qui recevaient des dépôts étaient au nombre de 644 sur 5.838, soit une proportion de 10,9 0/0 environ. Sur ces 644 sociétés, 597 étaient locales (soit 10,6 0/0, pour les locales) et 44 nationales (18,3 0/0 des nationales) ; le montant de ces dépôts n'est

(1) *Proceedings*, 1901 p. 72.

(2) *Proceedings*, 1895, p. 162 ; *id.*, 1903, p. 96.

(3) *Proceedings*, 1903, p. 96 ; 1893, p. 51 ; 1901, p. 117.

pas indiqué par le rapport de 1893. Nous devons limiter nos indications à l'Etat d'Ohio. Pour l'année 1903, les dépôts représentent dans cet Etat 18.603.520 dollars (plus de 93 millions de francs) pour un actif total de 101.222.442 dollars, ou un peu moins du cinquième. En 1893, les dépôts figuraient au passif pour \$ 10.278.919,72 sur \$ 79.558.390,32 ; en dix ans, le montant total de l'actif des sociétés d'Ohio a augmenté dans une proportion de 29.5 0/0 tandis que les dépôts se sont accrus d'environ 80.9 0/0 (1).

Juvenile saving shares. — C'est aux dépôts qu'il y a lieu de rattacher le type d'actions tout spécial qu'une loi récente de l'Etat de New-York vient d'autoriser : les *juvenile saving shares* (2). Assimilant la *Building Association* aux caisses d'épargne à cet égard, la loi lui permet de recevoir les dépôts des mineurs dans les mêmes conditions que ces dernières, c'est-à-dire que les mineurs conservent la libre disposition de leur argent et sont dispensés de remettre

(1) Le tableau ci-joint montre pour la période 1893-1903 le montant des dépôts, et l'actif pour l'Etat d'Ohio.

	1893	1894	1895	1896	1897
Dépôts	\$ 10.278.919	11.294.045	11.878.085	12.517.570	13.848.472
Actif	\$ 79.558.390	86.047.104	92.121.650	96.906.524	99.770.161
	1898	1899	1900	1901	1902
Dépôts	\$ 15.820.804	17.818.094	17.585.498	22.303.611	27.021.437.58
Actif	\$ 101.089.277	102.409.699	105.502.111	105.374.306	110.931.257.38

Le mouvement des opérations, pour l'année 1903, dans les dépôts a été, pour ce seul Etat toujours, de 21.646.128,64 dollars comme recettes, et de 30.208.085,89 comme retraits. — Cf. *13th Annual Report, Ohio*.

Ajoutons, d'ailleurs, que l'Ohio, en 1893, arrivait en tête de la liste des Etats recevant des dépôts, puisque sur les 641 sociétés se livrant à ces opérations, 285 lui appartiennent (soit environ 44 0/0). L'Etat, qui après l'Ohio a le plus de sociétés de cette nature, est le Missouri qui arrive seulement avec 150.

(2) *American Building Association News*, 1906, p. 43.

leurs actions entre les mains du tuteur, comme il était exigé antérieurement. Les dispositions de la loi peuvent se résumer ainsi :

Il peut être émis des *juvenile saving shares* au nom de tout mineur : ces actions auront une valeur de 50 dollars et les paiements sur ces actions peuvent être faits à toute époque et de toute somme (il n'est pas imposé d'amendes) ; — les dividendes ne doivent pas excéder quatre cinquièmes de ceux attribués aux *regular installment shares* et sont crédités à la même époque ; — le nombre des actions de cette nature ne dépassera pas 10 0/0 du nombre des autres catégories ; — elles sont remboursables de la même manière et sous les mêmes conditions que les *regular installment shares* et, en cas de retard dans leur paiement, un intérêt de 4 0/0 est dû par la société, — enfin, les *juvenile shares* peuvent être échangées contre des *installment* ou des *full paid* actions par tout titulaire devenu majeur qui le demande et fournit la preuve de sa majorité.

Cette loi semble avoir produit déjà d'heureux résultats. Moins d'un mois après sa promulgation, la *Corning Association*, en dix jours, avait inscrit sur ses listes 328 garçons et filles, avec un dépôt de 1231 dollars 42 cents, soit une moyenne de 3 dollars 75 cents chacun (1).

(1) Cf. *Proceedings*, 1906, p. 121.

Certaines lois favorisent également l'adhésion des femmes mariées aux *Building Associations*. — Cf. *Bulletin*, p. 1549.

CHAPITRE III

MATURITÉ DES ACTIONS.

La valeur donnée aux actions a beaucoup varié : la première *Building Association* la fixait à 500 dollars, la troisième société créée en Amérique avait adopté des actions de 200 dollars seulement. Ce dernier chiffre, déterminé uniquement, d'ailleurs, par des considérations pratiques, est le plus communément admis. Le rapport de 1893 indique que sur les 5.838 sociétés alors en existence, 2.337 avaient des actions d'une valeur nominale de 200 dollars, et 2.215 de 100 dollars. Un examen rapide des statistiques récentes montre que les actions de 100 et 200 dollars sont encore les plus en faveur dans les États de New-York, Pennsylvania, etc., et que dans l'Ohio, comme en 1893, la moitié des sociétés a des actions de 500 dollars. Pour un millier environ d'associations, la *maturing-value*, varie de 25 à 1.000 dollars.

En présence de cette diversité il semblerait malaisé de déterminer approximativement le temps moyen que requiert une part pour arriver à sa libération, d'autant plus que cette maturité est conditionnée encore par des éléments essentiellement variables : importance et fréquence des *dues*, montant de l'intérêt, de la prime, etc. Cependant, on estime que la libération des actions requiert de 9 à 13 ans, ce dernier délai étant un maximum rarement dépassé. Par des calculs assez simples et suivant la valeur

finale des actions, les sociétés fixent le montant des acomptes de manière que les séries n'excèdent pas ce laps de temps.

Avec l'apparition du *serial plan* s'élevèrent des difficultés inconnues dans le système primitif. Sous le *terminating*, lorsque les actions étaient arrivées à la fin de leur course, les choses se passaient simplement : la société procédait à sa liquidation ; les actionnaires, tous emprunteurs, ne touchaient rien, leur créance annulait leur dette ; en admettant même que quelques-uns n'eussent pas obtenu de prêts, ils trouvaient à l'expiration de la société le montant de leurs versements et les intérêts y afférents, c'est-à-dire la somme correspondant à la valeur nominale de leurs actions. Avec le *serial* cette simplicité disparaît ; les séries ne sont pas administrées distinctement ; l'argent provenant des versements de l'une est prêté à des actionnaires d'une autre, et, lorsque l'une d'elles est mûre, la société n'entre pas en liquidation, elle continue entre les actionnaires des séries moins anciennes. En raison de cet échange de fonds, en raison de la disparition de la contrainte des prêts forcés, il arriva qu'à la fin d'une série, la société, dépourvue de capitaux immédiatement disponibles, se trouva en face d'actions mûres à rembourser.

La difficulté se présenta à un double point de vue : d'une part, le remboursement immédiat de fortes sommes ; d'autre part, la détermination exacte du moment où l'action a atteint sa valeur nominale. Difficulté accrue par cette considération que la *maturing of stock* est quelque chose de particulier.

I. **Arrivée à maturité.** — Dans son essence, la *maturing of stock* consiste dans l'arrivée à terme d'un con-

trat de société et dans la retraite de l'un des associés ; l'idée américaine originale est, en cette matière, que toutes les fois qu'une action est mûre elle doit être remboursée, annulée, et que son titulaire, ayant atteint la fin qu'il se proposait, doit quitter la société. En d'autres termes encore, la série arrivée à l'extrémité de sa course est un fruit mûr, qui ne saurait plus tirer aucun avantage de l'arbre et dont celui-ci doit se séparer. De là, les systèmes parfois étranges en usage, connus sous les noms de *maturing at par*, *maturing over par*.

Maturity at par. — Sous cette méthode on fait application rigoureuse de l'idée précédente. Toutes les fois que les paiements plus les profits, atteignent la valeur nominale des actions, l'actionnaire cesse *ipso facto* de faire partie de l'association et doit être remboursé. Parfois, ceci se produit exactement à la clôture d'un exercice social. Dans ce cas, aucune question ne s'élève, mais c'est là presque une impossibilité : généralement la maturité se produit entre deux périodes de distribution des dividendes, aussi les sociétés se rallient-elles à l'un des procédés suivants : 1° les actionnaires continuent leurs versements durant l'exercice, et si ces paiements libèrent l'action ou la libèrent presque complètement avant la déclaration du dividende afférent à cet exercice, les actions sont déclarées mûres et remboursées sans qu'il soit alloué de dividende, ou il en est attribué une faible portion seulement ; 2° parfois, dans le cours de l'exercice, on distribue à ces actions un dividende au prorata des profits déjà réalisés et, par là, on les libère avant la fin de l'exercice (1).

(1) Pour le système de « *maturing at par* », cf. « *The Banking Law of New-York* », ch. xxxvii of the General Laws, § 177 ; *Corporation Laws of Kentucky*, sect. 862 ; *Massachusetts Laws*, ch. cxiv of the *Revised Laws*, sect. 10.

Bien que les associations qui suivent l'un ou l'autre de ces expédients puissent, en pratique, se féliciter de leurs résultats, ils ne sont ni l'un ni l'autre satisfaisants.

L'actionnaire dont les fonds ont pu être placés durant presque tout l'exercice a certainement droit à toute sa part des bénéfices ; l'en priver est une flagrante injustice. D'un autre côté, déclarer un dividende avant la clôture de l'exercice n'est pas moins irrégulier ; si une perte arrive après cette déclaration, elle rejaillira toute sur les actionnaires subsistants : les actions libérées n'en auront point supporté leur part (1).

Maturity over par. — Sous ce système, on déclare les actions libérées seulement à la fin d'un exercice et leur valeur est représentée par le total des *dues* versés, plus tous les profits crédités, y compris ceux du dernier exercice, même si le dividende de ce dernier exercice fait monter la valeur au-dessus du pair.

Si les acomptes versés antérieurement à la fin de l'exercice amènent la valeur des actions au pair, leur paiement cessera, mais l'action demeure dans la société jusqu'à la fin de l'année sociale, époque à laquelle elle sera augmentée du dividende qui lui revient. La seule objection que l'on adresse à cette pratique est qu'elle oblige l'actionnaire à demeurer dans la société jusqu'à l'expiration de l'année sociale, alors que ses actions peuvent être libérées avant cette époque ; il se trouve ainsi privé de la jouissance de son argent pendant quelque temps. Mais cet argument est fallacieux, il repose sur la présomption que l'actionnaire a toujours un besoin immédiat d'argent, présomption des plus incertaines ; il n'est pas plus privé de ses fonds qu'il

(1) *Proceedings*, 1895, p. 130.

ne l'aurait été si les actions n'avaient pas été libérées avant la distribution des dividendes. En tout cas, il reçoit une compensation sous forme de profits, et enfin, si son besoin est réel, il a toujours la ressource qu'il n'a cessé d'avoir depuis son entrée dans la société : il peut se prévaloir de son droit de *withdrawal*.

II. **Remboursement des actions libérées.** — Les deux systèmes précédemment examinés ont pour but la détermination du moment où les actions sont libérées ; cette libération opérée, quelle va être la situation de l'actionnaire ? Si la société pouvait lui remettre immédiatement la somme qui lui revient, tout serait fini ; ceci est possible pour un actionnaire isolé, mais la société a en face d'elle, à la fin d'une série, de nombreux membres dans cette situation, et leur nombre est accru encore de tous les sociétaires des autres séries demandant à user de leur droit de retraite, avant maturité de leurs actions. Divers procédés ont été et sont employés par les sociétés pour effectuer ces remboursements, tous visant à la plus grande promptitude : elles estiment que cette condition est essentielle pour leur bon renom et qu'il importe que l'actionnaire ait la certitude d'être remboursé dès qu'il le demandera.

Les premiers de ces procédés ont un caractère préventif ; ils tendent à diminuer le nombre d'actions libres à la fin de chaque série, par leur retrait avant maturité. Ce retrait est tantôt volontaire, tantôt forcé (*voluntary or forced withdrawal*).

Pour le retrait volontaire, nous renvoyons au chapitre des *withdrawals* ; il nous suffira de dire que le système consiste à accorder des avantages plus grands aux associés qui quittent la société, à mesure que la série arrive vers sa fin, pour provoquer de plus nombreux retraits.

Le *withdrawal* forcé est le droit concédé à la société de rembourser au titulaire d'actions les sommes par lui versées plus l'intégralité des profits ou une portion seulement, avant la maturité des actions, lorsque celles-ci ont quatre années, par exemple, d'existence et qu'aucun emprunt n'a encore été fait. Bien que ce procédé soit fréquent dans la pratique et qu'il ait reçu la sanction législative, il est aussi excessif que l'ancien système des prêts forcés, et aussi peu fait que lui pour attirer de nouveaux membres aux associations. Sans doute, lorsqu'il advient que les demandes pour les prêts sont faibles, que les demandes de *withdrawals* sont rares, la société a des disponibilités qui ne peuvent rester improductives sans lui causer un préjudice, et il peut sembler prudent de les employer au remboursement des actions près d'être libérées. Cependant, ce système, qui s'explique par le souci persistant des directeurs de n'être pas en mesure de payer immédiatement à leur libération les actions d'une série, ne saurait être recommandé : il va à l'encontre du but de la *Building Association* en excluant le sociétaire contre son gré (1).

A côté de ces systèmes préventifs, il faut placer ceux en usage pour faire face aux échéances qui n'ont pu être évitées. Telle société préconise son procédé, telle autre estime que le sien est le meilleur.

Beaucoup de sociétés ont recours à la constitution d'un fonds de réserve. Ce fonds est alimenté, tout d'abord, par un prélèvement sur les versements des actionnaires, et augmenté, de temps à autre, des disponibilités, lorsque les demandes d'emprunt baissent ; il est, non plus prêté aux

(1) *Proceedings*, 1895, p. 133 ; 1893, p. 136.

sociétaires, mais placé en valeurs diverses facilement et promptement réalisables (*quick assets*). L'objection principale contre cette pratique est qu'elle ne permet pas d'une manière complète la réalisation du but essentiel de la *Building Association* : le prêt aux membres, puisqu'elle immobilise une portion du capital ; et si elle était appliquée strictement, elle entraînerait l'anéantissement d'un des avantages principaux du *serial plan*, elle tendrait à l'individualisation complète de chaque série et à la division du *plan* en associations distinctes réunies sous une même direction (1).

Des sociétés n'ont point pris de mesures spéciales avant la maturité des actions. Lorsque la série arrivait à échéance, on faisait face aux paiements à l'aide de l'argent alors disponible et on affectait au remboursement de la série, jusqu'à complète extinction, les *dues* versés par les sociétaires sur les actions en cours. L'expérience ne fut pas heureuse : l'arrêt brusque des prêts produisait des à-coups dans la marche de la société.

Pour éviter ces interruptions dans les prêts un système mixte fut adopté. On dut abandonner l'idée gênante de rembourser immédiatement la série libérée ; on appliqua à ce remboursement les disponibilités existantes puis, pour ne point laisser passer un meeting sans offrir de prêts, on affecta aux demandes d'emprunts : une part des ressources périodiques, le tiers, par exemple, les deux autres tiers étant réservés aux *withdrawals* et aux paiements d'actions libérées. Si les prêts étaient inférieurs à cette part, la différence était reversée sur la portion destinée aux remboursements et *vice-versa*. Les titulaires de *ma-*

(1) *Proceedings*, 1894, p. 62.

tured stock recevaient le remboursement dans l'ordre de leurs demandes (1).

C'est, nous semble-t-il, le moyen le plus pratique qui puisse être employé avec le *serial plan*. L'actionnaire dont les actions sont près d'arriver à maturité a le choix entre trois partis : — il peut, avant maturité, réclamer le remboursement dans les conditions stipulées par les statuts pour les *withdrawals*, — il peut emprunter sur ses actions, — enfin, il peut laisser ses actions atteindre leur valeur nominale ; sans doute, dans ce dernier cas, il ne sera pas immédiatement payé, mais sera-t-il réellement déçu ? Il est permis d'en douter. En adoptant cette dernière solution il n'ignorait pas ce à quoi il s'exposait, il connaissait les dispositions statutaires régissant le *matured stock*. Et enfin, s'il se trouve dans telle condition particulière qu'il lui faille immédiatement de l'argent, il lui sera aisé d'emprunter en donnant ses titres comme garantie. Avec ce procédé, la maturité des actions ne produit aucun trouble dans la société : pas d'accumulation de fonds rapportant un mince intérêt, pas d'interruption dans le service des prêts ou dans celui des retraits, aucune gêne autre que celle, légère, de réduire les fonds affectés aux prêts ou aux *withdrawals* (S. Dexter, *op. cit.*, p. 171-172).

Ce sont là tous systèmes qui s'appliquent au *serial plan* : ils pourraient, en théorie, également convenir au *permanent*. Toutes les sociétés qui les adoptent, en cela se soumettant aux lois de leurs Etats, disposent que, depuis le temps de la déclaration de maturité jusqu'à l'époque du paiement, l'actionnaire a droit à un intérêt. Il semble qu'il se produit ainsi une sorte de novation dans le titre de l'intéressé et qu'une nouvelle qualité prend la place de

(1) *Proceedings*, 1896, p. 80.

celle d'actionnaire. Quelle est alors sa situation exacte ? Ne touchant plus qu'un intérêt fixe sans participer aux profits, cesse-t-il de supporter les pertes qui pourraient survenir ? Il semble bien que non, mais il y aurait là un point intéressant à élucider que ni les lois ni la jurisprudence touffue ne semblent avoir examiné.

Si la première des deux difficultés signalées (comment déterminer l'époque de maturité des actions) n'est pas étrangère aux *permanent societies*, les inconvénients résultant de la maturité des actions ne sont pas, chez elles, aussi accentués. Nées à des époques différentes, payées à des termes différents, les actions arrivent à libération non pas au même moment, mais à des temps divers, échelonnés, et leur remboursement, même immédiat, pourrait s'opérer sans que la société en soit incommodée ; mais, outre ce premier avantage, l'émission de *full paid stock* en fournit un autre non moins appréciable : le membre dont les actions sont libérées n'est plus mis immédiatement à la porte de la société (1) ; en échange de ses actions, il reçoit des titres de *full paid stock* ; il continue à participer pleinement aux bénéfices ; les profits lui sont versés en argent. Il ne lui est pas interdit de laisser son capital placé d'une façon qui, satisfaisante pour le passé, doit l'être également dans le futur ; enfin son droit de *withdrawal* lui permet de le réaliser dès qu'il le désire. De son côté, la société n'est plus obligée de prendre des mesures parfois gênantes pour le paiement des actions lors de leur maturité, et elle conserve la disposition de sommes qui l'habilitent à remplir mieux sa mission.

(1) *Proceedings*, 1895, p. 35 : « They (the societies) do not turn their « oldest friend out of doors » so to speak, but leave him free to enjoy, as long as he will, the benefits which he himself has helped to create and to foster. »

CHAPITRE IV

RETRAITES (*WITHDRAWALS*).

On a parfois critiqué le droit de *withdrawal*, reconnu aux sociétaires non emprunteurs et l'on a émis l'avis que sa suppression donnerait plus de solidité à la société (1). Il est fort à craindre que, si cet argument contient une part de vérité, il n'achète un avantage bien minime au prix d'une menace même à l'existence de l'institution. Si dans les premières sociétés les membres étaient unis d'un lien que ne dissolvait que la liquidation (2), c'est un trait que les considérations pratiques, tirées de l'esprit et des nécessités des clients de l'association, ont vite fait abandonner. Le droit de se retirer, dans de certaines conditions, est trop intimement lié chez nous à l'idée de la société coopérative pour que nous ayons à insister ici sur son intérêt.

La retraite de l'associé est ou forcée ou volontaire. Dans le chapitre précédent, nous avons indiqué les motifs qui avaient conduit à l'adoption d'un système aussi dur que le *withdrawal* forcé, il nous reste à examiner comment fonctionne le *withdrawal* volontaire.

(1) *Proceedings*, 1893, p. 48.

(2) *Proceedings*, 1905, p. 52. — Non seulement cette retraite n'était pas autorisée, mais encore beaucoup d'associations prévoyaient qu'en cas de défaillance dans les paiements stipulés, l'actionnaire perdait à la fois ses *dues* déjà versés et les profits y afférents (*Bulletin*, p. 1528).

Withdrawal volontaire. — Le principe admis, et il l'est à l'heure actuelle d'une façon certaine, diverses questions se présentent (1).

L'actionnaire qui se retire aura-t-il droit à tous les profits accumulés sur ses actions ou seulement à une part de ces profits ? — Si on ne lui attribue pas tous les dividendes, dans quelle proportion lui fera-t-on une retenue ? — Si une retenue est faite, consistera-t-elle dans un tant pour cent uniforme appliqué à tous les retraits sans égard à l'âge des actions retirées ? — Ou, au contraire, doit-on adopter un mode de retenue combiné de telle façon que, à mesure que les actions avancent vers leur libération, le tant pour cent décroisse ?

L'indication, par le rapport de 1893, de 12 *plans* différents en usage montre qu'en cette matière encore l'unanimité est loin de régner. En majorité, les associations ont conservé la tradition primitive et imposent une retenue au sociétaire qui se retire. Suivant le « Bulletin du Bureau du Travail », elles ont un double but en procédant ainsi : décourager les retraites trop fréquentes (2), et augmenter les profits des membres qui restent dans la société ; nous préférons dire, indemniser les membres qui demeurent dans l'association du préjudice et des risques qu'ils peuvent supporter. De ce principe découle, dans la plupart des sociétés, l'attribution pour les actions de deux valeurs : la *holding value* et la *withdrawal value*. La première est la valeur pleine de l'action, *dues* et intérêts compris, comme elle se comporte à un moment fixé. La seconde représente ce qui serait réellement payé au titulaire de l'action s'il quittait la société à ce moment. C'est

(1) S. Dexter, p. 131.

(2) *Proceedings*, 1901, p. 68.

la *holding value* diminuée de la retenue à effectuer conformément aux statuts.

Nous ne croyons pas devoir étudier en détail les diverses méthodes usitées par les sociétés quant aux *withdrawal profits* ; il nous suffira de dire que beaucoup se rangent au système des retenues décroissant au fur et à mesure que les actions approchent de leur maturité (1). Elles y trouvent cet avantage que les actionnaires sont poussés à user de leurs droits, que les remboursements s'échelonnent ainsi sur plusieurs années et que le paiement de la série arrivée à la fin de sa course est ainsi rendu plus léger (V. *suprà*). Dans ce même but, et pour donner une plus grande élasticité au fonctionnement de ce système, souvent les statuts ne déterminent pas d'une manière définitive le montant des retenues à opérer, mais laissent ce soin entièrement au Conseil des Directeurs, qui alors, selon l'importance des fonds disponibles, augmente ou diminue la marge existant entre la *holding* et la *withdrawal value*.

Paiement des actions retirées. — Nous rencontrons également en cette matière des difficultés de même nature que celles qui se sont présentées pour le paiement des actions libérées, et avec cette même aggravation, si l'on peut ainsi s'exprimer, que les *Building Associations* mentionnent à ce que les remboursements se fassent dans le plus bref

(1) C'est généralement aux Conseils des Directeurs ou aux statuts que les lois s'en remettent pour la fixation des retenues. Pourtant quelques-unes fixent des limites au droit de chaque société à cet égard. — Au lieu de déterminer la retenue qui sera opérée, lois et statuts prévoient parfois que les sommes portées au crédit du membre qui se retire, lui seront complètement remboursées mais qu'il aura à payer un droit, *withdrawal fee*, qui sera déduit de son crédit (*Bulletin*, p. 1551).

délai possible (1). Mais, en pratique, les embarras sont moins grands, car, sauf les cas de panique, les retraits ne se produisent pas d'un même coup. Pour faire face à ces difficultés, on a adopté aussi la constitution d'un fonds spécial, placé en valeurs réalisables rapidement (*quick assets*) et, surtout, on s'est rangé à un système voisin de celui indiqué pour le paiement des actions mûres. Chaque mois, une somme maximum est affectée aux remboursements, et si les demandes ne l'épuisent pas, le surplus revient au fonds d'emprunt (2). Cette mesure est renforcée heureusement par l'exigence d'un préavis, donné trente ou soixante jours à l'avance, les actionnaires étant payés dans l'ordre de leur demande. La majorité des lois est venue confirmer cette pratique en disposant qu'il n'est pas possible de consacrer plus d'une fraction déterminée des fonds en caisse, généralement la moitié, sans le consentement du Conseil des Directeurs, au paiement des demandes de retraits.

L'*Ohio plan* ne soumet les membres qui quittent l'association à aucune retenue ; ils reçoivent leurs *dues*, y compris les profits crédités sur ces versements jusqu'à la dernière distribution, plus une allocation pour les profits réalisés depuis, allocation consistant, soit dans un intérêt fixe, soit dans une quote-part des bénéfices calculés au jour de la retraite. Tandis que pour la maturité du capital, la société constituée sous ce plan évitait, en grande partie, les inconvénients du *serial* et n'avait pas à craindre les remboursements excessifs, le contraire se produit ici ;

(1) Au sujet de cette idée, et au point de vue d'une réaction contre la tendance à considérer les actions comme des dépôts et non comme des placements : voir *Proceedings*, 1905, p. 59.

(2) *Proceedings*, 1895, p. 59.

par suite des larges conditions faites au *withdrawing member*, les demandes de remboursement peuvent se présenter plus fréquemment et nécessiter des disponibilités importantes. La difficulté a été résolue comme sous le *serial plan* ; l'obligation d'un préavis, imposée par les statuts, obligation considérée comme capitale par les partisans mêmes du système, et la détermination de la quote-part des fonds affectée aux remboursements jouent comme modérateurs et ont produit de bons effets.

Du moment, d'ailleurs, où l'on ne peut se passer de ces deux facteurs, et le *serial plan* n'émet pas une telle prétention, il nous semble de tous points préférable de renoncer aux *withdrawal profits*.

« Si, comme le dit justement un auteur en cette matière, lors de son entrée dans une société, un membre n'avait d'autre alternative que d'y demeurer jusqu'à son terme normal ou de perdre ses versements, ou même les intérêts de ces versements, cette perspective écarterait beaucoup de personnes qui pourtant auraient été des membres consciencieux, mais pour lesquelles il ne serait pas possible d'oublier que les nombreux événements qui atteignent les hommes peuvent rendre un jour les versements auxquels elles sont obligées, trop lourds pour elles, ou même que l'obligation de quitter la localité où se trouve la société rendra leurs paiements impraticables (1). »

(1) *Proceedings*, 1905, p. 53.

CHAPITRE V

PRÊTS.

Le prêt est l'opération essentielle de la *Building Association*, il en est la raison d'être. Faciliter aux membres des avances, dans un but déterminé, le faire dans des conditions particulièrement avantageuses et sûres, de telle sorte que l'emprunteur ait en face de lui un prêteur confiant et accommodant, et que l'associé ordinaire trouve dans les garanties exigées, un gage de nature à écarter toute crainte, telle est la double difficulté que la *Building Association* semble avoir heureusement résolue.

Avant d'exposer les conditions dans lesquelles sont faites les avances, il convient d'insister sur la question préjudicielle de savoir à qui l'argent est adjugé en cas de compétition.

Sans doute, le sort dut avoir sa part dans la solution du problème : les *Building Lot Associations*, existant encore dans certains Etats, en témoignent ; elles sont les vestiges, près de disparaître, de pratiques anciennes. Entre ce mode simpliste et la simplicité de méthode des sociétés perpétuelles, se place l'étape curieuse du système de la prime.

Comme le *premium* est encore en faveur dans nombre d'organisations, et qu'il est, en soi, un trait remarquable de la *Building Association*, il paraît mériter quelque développement.

§ 1. — La prime.

Les modalités suivant lesquelles se présente la *prime* peuvent se ramener à quatre principales : *Gross premium plan* ; *Net plan* ; *Installment plan*, et *Interest plan*.

a) *Gross premium plan*. — L'emprunteur, au moment de la mise aux enchères de l'argent offre un tant pour cent sur la valeur nominale de l'action, ou une certaine somme par action, selon les dispositions statutaires. La somme ainsi offerte est déduite du montant du prêt ; l'emprunteur reçoit seulement le reste, mais il donne hypothèque à la société pour le montant intégral du prêt. Exemple : la valeur de l'action est de 200 dollars ; l'adjudicataire définitif offre comme prime 25 0/0, soit 50 dollars pour une action. Il recevra seulement 150 dollars, donnera des sûretés pour 200 dollars, par action, et paiera l'intérêt mensuel au taux de 6 0/0, par exemple, par an sur 200 dollars. Le coût du prêt pour l'emprunteur sera déterminé par le temps nécessaire aux actions de la série pour arriver à maturité et ce temps est, dans une large mesure, conditionné par les profits de l'association, profits qui dépendent eux-mêmes des primes offertes. Si tous les prêts de la société se font moyennant un *premium* aussi élevé que le *premium* sus-visé, la maturité se produira dans un délai de 8 ou 9 ans, les *dues* versés s'élevant à 96 ou 108 dollars. Mais si ce *premium* est exceptionnel et si le taux en est d'ordinaire inférieur, le temps nécessaire pour arriver à maturité sera plus long et le montant des *dues* plus élevé.

Le *gross plan* fut adopté par les premières *Building Associations* du type *terminating*. Tous les sociétaires devaient nécessairement devenir emprunteurs pour le montant de leurs actions : si tous avaient payé une prime égale, il ne

se serait pas produit d'injustice sérieuse ; mais si la compétition était ardente dans une réunion et provoquait des *premiums* élevés — comme dans l'exemple précédent — et si, à un meeting postérieur, un emprunteur sans compétiteurs, obtenait l'argent au pair, il se produisait alors de choquantes inégalités dans la dépense qu'entraînait l'emprunt : par suite, une incertitude sur le temps nécessaire pour mûrir les actions. Or, ce résultat était d'autant plus à craindre que la compétition se raréfiait au fur et à mesure que l'association avançait dans sa course. On sentit la nécessité de remédier à cette inégalité, partant à cette incertitude ; pour empêcher qu'un emprunteur pût obtenir un prêt sans payer de *premium*, la coutume s'introduisit de fixer dans les statuts une prime minimum qui devait servir de base aux offres (1). La première association, qui semble avoir adopté ce système, requérait un *premium* minimum de 40 dollars par action : la plus forte somme que pouvait recevoir l'emprunteur était de 160 dollars. Ce *premium* minimum s'expliquait par d'autres raisons encore. A l'origine des *Building Associations*, l'argent se prêtait à un intérêt élevé et le taux de 6 0/0 par an, que l'emprunteur payait à l'association, était en deçà du taux légal : s'il avait obtenu son prêt sans *premium*, l'association n'aurait point touché l'intérêt normal ; il parut, dans ces conditions, opportun d'imposer le paiement d'une prime de quelque importance.

Mais on peut se demander si, dans le cas où l'emprun-

(1) Quelle que puisse être la force des considérations qui ont conduit à adopter une solution semblable, on ne peut s'empêcher de constater qu'elle constituait une *inelegantia juris* et qu'elle était en flagrante opposition avec la nature et la raison d'être du *premium* (v. en ce sens : *Proceedings*, 1900, p. 40 ; *id.*, 1903, p. 152).

teur désire rembourser son emprunt avant la maturité des actions, il aura à payer les 200 dollars sur chaque action. Exiger ce paiement intégral eût été rendre le fardeau si lourd que tout le système aurait pû être compromis. Pour y remédier on adopta une sorte de « rabais » (*rebates*). Une loi pennsylvanienne de 1859 décida qu'un emprunteur, remboursant son emprunt dans les 8 années suivant la constitution de la société, recevrait un huitième du *premium* par lui payé, pour chacune des 8 années non expirées. La loi visait sans doute le *terminating plan*, mais le principe était applicable également au *serial plan*. Il suffit, en effet, de prévoir, au lieu des 8 ans qui suivent la constitution de la société, les 8 ans qui suivent l'émission de la série à laquelle appartiennent les actions servant de gage au prêt. Si, par exemple, l'emprunteur a versé un *premium* de 50 dollars par action, on divise cette prime en 8 parties de \$ 6,25 chacune. Si l'emprunteur rembourse durant l'année même dans laquelle il a emprunté, il aura à payer \$ 150 plus \$ 6,25, soit 156 dollars 25. S'il rembourse dans la deuxième année, il devra verser \$ 162,50 et ainsi de suite, en augmentant de \$ 6,25 par année.

Une autre difficulté se présente encore. Supposons que les actions aient été émises quelques années avant que leur possesseur emprunte sur elles. Dans le *serial plan*, lorsque la société offre l'argent à titre de prêt, il peut y avoir divers compétiteurs possédant chacun des actions appartenant à des séries différentes : l'un peut être un nouvel associé, entré dans la série courante dans le but d'emprunter, un autre peut être sociétaire depuis 4 ans. L'un et l'autre offrent \$ 50 de prime et obtiennent l'argent. On comprend, d'après ce qui vient d'être dit, comment le système de rabais s'appliquera pour le nouveau sociétaire.

Mais, pour celui dont les actions ont déjà 4 ans d'âge, cette règle ne saurait jouer. Il est traité de la façon suivante : on lui fait un rabais d'un huitième du *premium* à raison de chaque année d'existence des actions au moment du prêt. Ainsi, avec une prime de 50 dollars, si sa série a plus de 4 ans et moins de 5, il recevra 150 dollars plus quatre huitièmes de la prime, soit en tout \$ 175. Si les actions n'ont qu'un an seulement, on lui remettra \$ 156, 25.

Les mêmes règles étaient applicables quelle que soit la longueur de temps que le système spécial à chaque société requérait pour la maturité des actions. Si ce temps était de 10 ans, le *premium* était divisé en 10 portions et, en cas de remboursement de l'emprunt, on faisait remise d'autant de dixièmes qu'il restait d'années pour arriver au temps supposé de la maturité des actions. La remise était faite dans la même proportion pour un prêt sur des actions déjà anciennes.

Il est indéniable que le *gross plan*, avec son appareil de *rebates*, apportait une complication extrême dans le mécanisme de la société. Supposons qu'un prêt soit effectué sur 10 actions appartenant à la série en cours, moyennant une prime de 50 dollars par action. On donne garantie à la société pour 2.000 dollars ; si l'emprunteur mène ses actions à leur maturité, il remboursera 2.000 dollars à la société, mais, s'il rembourse le prêt l'année même où il l'a contracté, il lui suffira de déboursier 1.562 dollars 50 ; l'année suivante il lui faudra déboursier \$ 1.625, et ainsi de suite, en augmentant de \$ 62,50 par année jusqu'à la huitième.

A la fin du premier exercice, l'association possède, sur garanties hypothécaires, une somme de \$ 20.000 de prêts, valeur nominale. Quelle va être la valeur actuelle exacte de cet actif ? Cette valeur ne saurait excéder la somme suffisante

pour annuler les prêts si on les remboursait immédiatement ; or, pour déterminer cette somme, il est nécessaire de calculer la remise qui serait allouée sur chaque action. Le total de ces remises, déduit de 20.000 dollars, donnera le montant exact de la valeur des prêts. Ce calcul des remises présuppose, enfin, la connaissance de la prime offerte pour chacune des 100 actions, en même temps que l'âge de chacune d'elles. Il fallut distinguer entre ce qu'on appela *apparent profits* (profits apparents) et *actual profits* (profits actuels ou véritables) ; entre *unearned premiums* (primes non gagnées, non acquises) et *earned premiums* (primes acquises). Dans l'exemple précédent, il est clair que l'association (au taux de \$ 50 par actions comme prime), moyennant 15.000 dollars, s'est assuré une créance de \$ 20.000 ; il y a ici un profit apparent de \$ 5.000. Mais, comme nous l'avons établi, si toutes les actions données en gage appartiennent à la série la plus récente, il suffira de \$ 15.625 pour payer les \$ 20.000 ; le profit actuel réalisé par la société est seulement de \$ 625 au lieu de \$ 5.000. En d'autres termes, sur les 5.000 dollars de *premiums*, seulement \$ 625 sont acquis (*earned*), le reste, \$ 4.375, est encore *unearned*.

Ces distinctions ont un intérêt considérable, nous le verrons au chapitre des profits. Par leur ignorance, un grand nombre de sociétés ont compromis gravement leurs affaires.

b) *Net Plan*. — Le *net plan* apparaît le deuxième dans l'évolution des *premiums*. Il naquit, sans doute, de la concurrence qui existait entre sociétés philadelphiennes ; pour attirer des actionnaires elles cherchaient à apporter dans leur mécanisme des modifications avantageuses. L'emprunteur s'aperçut rapidement que lorsqu'il versait

6 0/0 d'intérêt sur 200 dollars et qu'il ne recevait seulement que \$ 150 ou \$ 160, il payait en réalité 7 ou 8 0/0 pour l'usage de son argent. Pour remédier à cette anomalie, on inaugura une combinaison consistant à charger l'intérêt seulement sur la somme effectivement reçue après déduction du *premium*. On donna au système le nom de *net plan*, parce que l'emprunteur payait intérêt seulement sur la somme *nette* qu'il touchait. En dehors de cette modification, toutes les autres particularités du *gross plan* subsistaient. Les remises, en cas de remboursement anticipé, ou d'emprunt sur des actions déjà anciennes se calculaient d'après les mêmes bases : partant, toutes les difficultés pratiques du *gross plan* demeuraient. La combinaison était, sans doute, en faveur de l'emprunteur, à la condition, toutefois, que ce dernier ne se laissât pas entraîner, en raison de l'avantage apparent qu'on lui concédait pour l'intérêt, à offrir un *premium* plus élevé qu'il ne l'aurait fait sous le système précédent.

c) *Installment plan*. — C'est le troisième *plan* qui fit son apparition dans la *Building Association*. Les sociétés ayant adopté ce système, se subdivisent en deux catégories :

a) Dans la première catégorie, l'emprunteur offre une prime de la même manière que sous le *gross* ou le *net plan*, mais, tandis que, sous ces derniers, la prime est déduite dans son intégralité du montant du prêt, que l'emprunteur reçoit seulement le reste, ici, le *premium* est divisé en autant de fractions ou d'acomptes (*installments*) qu'il faut de mois aux actions pour mûrir d'après les dispositions spéciales à chaque société. Le prêteur, lorsqu'il verse ses *dues* et l'intérêt, paie une des fractions de la prime offerte par lui. De cette manière, l'actionnaire reçoit bien sur son prêt \$ 200 par action, ou toute somme

autre représentant la valeur nominale de l'action ; il sert à la société l'intérêt sur ces 200 dollars et lui donne des sûretés pour le paiement, à la fois, du capital prêté, de l'intérêt et de la prime. Si un emprunteur appartenant à la série en cours, offre une prime de 50 dollars par action, et si le mécanisme de la société exige 9 ans pour que les actions atteignent leur complète libération, les \$ 50 de prime seront divisés en 108 acomptes payables chacun en même temps que les *dues* et l'intérêt ; si l'association suppose que 10 années seront nécessaires pour la libération des actions, la prime sera divisée en 120 parties, et ainsi de suite.

C'était là un progrès sérieux sur les deux autres systèmes. L'emprunteur recevait le montant total de l'emprunt, connaissait exactement les obligations mensuelles qu'il assumait et pouvait calculer facilement dans quelle mesure la prime augmentait l'intérêt qu'il payait.

b) D'autres associations supprimèrent encore un élément de complication en abandonnant la supputation du temps que pourrait requérir la libération du capital. La prime n'est plus une somme globale, que l'on divise en acomptes mensuels ; l'offre est faite seulement sur ce que l'emprunteur aura à payer chaque mois, en sus de l'intérêt, pour l'usage de l'argent. Au lieu de s'engager à verser une prime de \$ 50 une fois pour toutes, l'actionnaire s'engage, en sus de l'intérêt, à payer, chaque mois, 40 cents par exemple, par action de \$ 200. Ainsi, un actionnaire obtient un prêt de \$ 2.000, requérant la possession de 10 actions (200×10) sur lesquelles il offre une prime de 10 cents par action et par mois. Ses paiements mensuels s'établiront comme suit : *dues* à 1 dollar par action : 10 dollars ; intérêt sur \$ 2.000 à 6 0/0 par an : 10 dollars ;

prime : 1 dollar, soit, au total, 21 dollars. Ces paiements étaient continués jusqu'à ce que l'emprunt soit annulé par suite de la libération des actions ou qu'il soit remboursé.

Cette dernière forme de l'*installment plan*, est, à juste titre, devenue la plus populaire des deux et est adoptée généralement par les sociétés qui suivent l'*installment* système.

d) *Interest plan*. — Il peut être considéré comme une modification de la deuxième forme du précédent. Il semble avoir été légalement reconnu par la loi de Massachusetts de 1882. Cette loi dispose que toute corporation, organisée sous la loi relative à l'incorporation des *cooperative banks*, peut stipuler, dans ses statuts, qu'aux meetings ordinaires « l'offre, au lieu d'être celle d'un *premium*, peut être celle d'un taux d'intérêt sur la somme désirée, intérêt payable en acomptes mensuels. Les offres de cette nature engloberont l'intérêt total à servir, intérêt qui ne pourra pas être inférieur à 5 0/0 par an ». La loi originaire, que vint modifier la disposition précédente, adoptait l'*installment plan* dans sa seconde forme. Cette modification donnait aux *cooperative banks* le choix entre ce dernier système et le nouveau consistant à faire porter les enchères sur le taux d'intérêt à servir, le prêt étant adjugé à celui qui s'engageait à payer le plus fort intérêt.

Nature de la prime. — Critiques qui lui sont adressées. — Telles sont les principales combinaisons auxquelles le désir de la simplification, en même temps que de l'équité, a donné naissance. Il en est peu, dans les *Building Associations*, qui aient donné lieu à l'exposé d'autant de théories pour en justifier la légitimité et faire échapper cette rançon de l'emprunt, qui s'ajoute à l'intérêt, aux lois sur

l'usure. Tout ce que l'on a dit à cet égard peut se résumer dans les deux propositions suivantes :

la prime est un paiement, ou une offre de paiement, pour s'assurer l'obtention du prêt ;

c'est une offre pour « l'usage actuel d'argent » dont le sociétaire ne pourrait jouir qu'à l'expiration d'un certain nombre d'années.

Ces propositions, d'ailleurs, ne font qu'indiquer ce qu'est le *premium*, mais ne le légitiment nullement. Que l'on déguise l'opération sous de vagues formules, qu'on parle des avantages d'obtenir immédiatement un prêt, que l'on dise que ce prêt n'est pas un prêt véritable mais une avance de la valeur future des actions, ce n'est que se leurrer.

Le *premium* est, en réalité, une rémunération payée en échange d'un prêt. Il rentre dans le loyer de l'argent et, à ce titre, n'est qu'un augment de l'intérêt. Il ne nous semble légitime qu'autant qu'ajouté à celui-ci, il ne dépasse point le maximum fixé par la loi. Qu'on écarte l'application des lois sur l'usure en raison du caractère coopératif de l'opération, nous voulons à la rigueur l'admettre, mais il nous paraît impossible de le faire en assignant un caractère spécial à la prime.

Les considérations pratiques avancées pour la justifier tendent toutes à cette conclusion. C'est ici Seymour Dexter qui prend parti hardiment pour le *gross premium*, sans rabais, comme le seul système dans lequel l'emprunteur connaisse ce à quoi il s'engage, qui reconnaît le procédé comme empirique et déclare que, dans son opinion, le *premium* ne doit intervenir dans la *Building Association* que pour régler la préférence entre deux actionnaires désirant en même temps emprunter la même somme d'ar-

gent (1). Là, c'est un représentant d'Illinois qui affirme que la question de la suppression du *premium* ou son maintien est une question d'offre et de demande, dépendant, en une large mesure, de la localité dans laquelle se trouve située la société et il avoue que, là où le *premium* a été abandonné, c'est que l'argent peut être obtenu à un taux moindre d'intérêt (2).

Quoi qu'on puisse dire pour son maintien, les arguments avancés ne sont pas topiques ; la question nous paraît se ramener à ce syllogisme : ou bien, on attribue à la prime le caractère d'un intérêt supplémentaire, mais alors pourquoi ne pas élever l'intérêt lui-même suivant les conditions du marché (3) ; ou bien, c'est un moyen pratique, qui permet uniquement de déterminer à qui reviendra la préférence : n'est-il pas plus équitable alors, plus conforme aux vrais principes coopératifs qui répugnent à faire payer un service plus qu'il ne vaut, de se régler pour cette préférence sur l'ordre des demandes ?

Aussi bien, l'abaissement, dans la plupart des Etats, du taux de l'intérêt, a fait du *premium* une tradition démo-

(1) *Proceedings*, 1900, p. 117.

(2) *Proceedings*, 1901, p. 89.

(3) Ce caractère nous paraît particulièrement accentué dans le système de *premium* catalogué par le Rapport de 1893 sous le n° 28 et en usage alors dans 418 associations locales : les prêts étaient attribués aux actionnaires dans l'ordre de leurs demandes ou par le sort. L'emprunteur recevait le montant total de son prêt et payait l'intérêt sur ce prêt. La prime était un certain tant pour cent par an ou une certaine somme à verser chaque mois. Exemple : un membre obtient un prêt de 2.000 dollars à 6 0/0 d'intérêt, et moyennant une prime de 6 dollars payable chaque mois ; il donnait en nantissement 10 actions. Dans quelques cas il était aussi obligé de souscrire un certain nombre d'actions supplémentaires, dénommées *premium stock*, qui garantissaient le paiement de la prime.

dée. Partout où on l'a conservé, on l'a réduit autant que possible et ses ennemis sont devenus de plus en plus nombreux. On devait remarquer, et on n'a pas manqué de le faire, que sa complexité écarterait des emprunteurs possibles, que l'ouvrier prudent se garderait de contracter des obligations excessives qu'il ne serait pas sûr d'exécuter, et que, toujours l'imprudent l'emporterait (1).

M. Carroll D. Wright, au VIII^e meeting de la Ligue, envisageant l'avenir des *Building Associations* et étudiant leur point faible, mettait au premier plan l'existence de la prime : « Je ne puis, ajoutait-il, indiquer d'autre remède, qu'un remède radical : abandonner entièrement le système du *premium* et faire les prêts dans l'ordre des demandes, sur l'avis d'un conseil de placement (*investment committee*) consciencieux. Les *savings banks* ne vendent point leur argent au plus offrant et cependant elles n'éprouvent pas de difficulté à déterminer à qui elles prêteront » (2).

Dès avant 1893, le *perpetual plan* avait complètement renoncé au *premium*. Les prêts sont faits sur un taux d'intérêt fixé par le Conseil des Directeurs et sur ce principe tout aussi équitable : le premier venu, le premier servi.

Le Président de la Ligue d'Ohio en saluait la suppression dans la société à laquelle il appartenait, en des termes aussi énergiques que pittoresques :

« Ainsi, disait-il, disparaît une des vieilles traditions et l'une de celles qui ont, sans doute, contribué à jeter le plus de discrédit sur la *Building Association*. Quant à moi, je suis heureux de lui dire adieu. Il était une cause de confusion et sentait l'usure et l'exagération. La masse des associés comprend ce qu'est l'intérêt, et consent à le

(1) *Proceedings*, 1893, p. 49.

(2) *Proceedings*, 1900, p. 88.

payer ; mais lorsqu'on parle de *premium* cela l'effraye immédiatement. Elle ne peut pas comprendre que 6 0/0 d'intérêt et 1 0/0 de prime ne font que 7 0/0, car, à juste raison, elle s'étonne que, si cela fait bien 7 0/0, on ne le lui dise pas, de suite et sans ambages » (1).

Les statistiques ne nous offrent que des données peu intéressantes. Le rapport de 1893 n'étend ses investigations que sur 1.704 associations : 370 d'entre elles ne chargeaient aucune prime sur les emprunteurs ; les taux, variables, suivant qu'il s'agit de *premium* annuel ou de *gross premium*, ne se prêtent à aucune comparaison. La variété des *plans* adoptés par chacune des sociétés empêche également de déterminer de façon certaine le montant moyen de ces primes.

Force nous est, pour donner approximativement une idée de l'importance du rôle du *premium* dans le bilan des associations, de procéder par quelques épreuves fragmentaires. Dans le rapport de l'Etat de New-York, pour l'année 1905, parmi les principales sources de profits, les primes figurent pour 407.077 dollars contre 1.922.169 représen-

(1) D'une façon générale, la majorité des membres de la Ligue se prononce contre le *premium* (*Proc.*, 1893, p. 50 ; *id.*, 1900, p. 102 ; *id.*, 1895, p. 108. — Cf. *ibid.*, 122 et 123). Cependant, en 1901, après une discussion assez complète de la question, saisie du vœu suivant : « That it is the sense of this United States League that all newly organized homestead associations should charge interest only, and that all old associations should so modify their by-laws as to do away entirely with the feature of premiums », elle a rejeté ce vœu, pour cette raison, des plus faibles d'ailleurs, que, par suite des conditions particulières aux diverses localités, elle ne pensait pas qu'il entraît dans sa compétence de se prononcer pour une règle uniforme sur le sujet des *primes* (*Proceedings*, 1901, p. 161). — En faveur de la suppression, voir également : Rapport de l'Auditeur d'Illinois (*Proceedings*, 1904, p. 21).

tant les intérêts. Dans l'Etat de New-Jersey, les primes pour l'année 1903, s'élèvent à 311.942 dollars contre 2.688.881 d'intérêts ; le nombre des associations abandonnant le *premium* augmente insensiblement. Dans l'Etat de Maine, pour 1905, les primes représentent 18.678 contre 164.729. Dans le Massachusetts, 2.209 contre 180.478 (1905). Dans l'Illinois, 348.086 contre 2.298.746 d'intérêts (1904). Dans l'Ohio, 235.860 seulement contre 5.479.879 d'intérêts (1903). Dans Indiana 150.699 contre 1.646.576 (1903). Dans les recettes de 1905-1906, la prime, pour l'ensemble des sociétés locales, s'élève à 2.926.784 contre 36.874.320 d'intérêts.

Quant aux systèmes suivis, c'est aussi un procès-verbal de carence que nous avons à dresser pour chaque Etat ; nous devons nous en tenir aux données du Rapport de 1893. L'*installment plan* était alors en faveur : 21,9 0/0 des associations locales fonctionnaient sous ce plan. Presque aussi populaire était le *gross plan* : 21,8 0/0 des sociétés locales l'avaient adopté, avec ou sans rabais.

§ 2. — A qui les prêts sont faits.

La *Building Association* étant coopérative par essence, ainsi que nous nous sommes attaché à le démontrer, la question peut paraître étrange. En règle, les prêts sont faits aux sociétaires seuls ; mais il se peut que, lors d'une mise aux enchères périodique des fonds en caisse, aucun amateur, sociétaire, ne se présente, hypothèse rare sans doute. *Quid* alors ? Gardera-t-on les fonds pour une réunion suivante où la même situation, d'ailleurs, peut se renouveler ? Un certain nombre de sociétés n'ont pas cru que c'était méconnaître le principe coopératif que prêter, dans des cas analogues, les fonds disponibles à des *non*

members ; elles n'ont fait en cela qu'user d'une faculté qui leur était reconnue par quelques lois (1). Ces lois laissent, en général, aux statuts la plus grande latitude sur les conditions dans lesquelles ces prêts sont effectués. Les opérations de cette nature n'ont jamais acquis un grand développement ; en 1893, sur 2.245 sociétés ayant fourni des renseignements à ce sujet, 76 seulement avaient consenti de tels prêts, le nombre s'en élevait à 2.056 pour une somme de 2.328.621 dollars ; seules les sociétés locales avaient répondu affirmativement (2).

Signalons une disposition intéressante sur laquelle a été appelée en 1905 l'attention de la Ligue des *Building Associations* : suivant un des fonctionnaires de la *Buckeye State Building and Loan Co* de Columbus (O.), l'une des plus importantes règles de cette société est de ne faire aucun prêt aux *officers* ou directeurs de l'association, non plus qu'à leurs femmes. « Cette règle, dit-il, qui est appliquée depuis plusieurs années, ne saurait être trop hautement recommandée ; elle est un élément de sécurité.

(1) *Proceedings*, 1903, p. 88, 98 et 99 ; *Report*, 1893, p. 388. — Les Etats, dont les lois prévoient des prêts à des *non members*, sont indiqués au nombre de 10, dans le digeste qui suit l'article *Building Association*, du *Bulletin du Bureau du travail* (p. 1561). Ces prêts sont, d'ailleurs, soumis à cette condition qu'il reste des sommes qui n'aient point reçu d'affectation, les actionnaires devant être servis en premier lieu (V. Loi de Kansas, sect. 7, *in fine*). Cf. Rosenthal, *op. cit.*, p. 102.

(2) Sur ces chiffres, une seule société de l'Etat d'Ohio accusait 1.205 prêts pour un total de 1.158.037 dollars. Il y a tout lieu de croire, d'après les rapports spéciaux pour chaque Etat, qui d'ailleurs ne contiennent pas d'article particulier à cet égard, et en s'appuyant sur les données, sinon rigoureusement exactes, du moins approximatives fournies par le mouvement des prêts, que ceux autres que sur hypothèque ou actions, c'est-à-dire les prêts à des *non members* n'ont pas sensiblement gagné de terrain depuis lors.

Elle est une garantie contre la tentation, de la part des *officers* ou directeurs, de spéculer avec les fonds de la société. Les experts, spécialement, s'ils sont eux-mêmes des directeurs, seront gênés pour évaluer la propriété sur laquelle un de leurs collègues ou sa femme désire contracter un emprunt. Chaque personne pense que sa propriété a plus de valeur qu'elle n'en possède réellement et les directeurs des *Building Associations* ne font pas exception à cette règle (1). »

§ 3. — Garanties exigées.

Les prêts consentis par une *Building Association*, sont de trois sortes : prêts sur immeuble avec garantie collatérale consistant dans le nantissement des actions (2) ;

prêts sur actions avec ou sans garanties accessoires (cautionnement notamment) ; enfin, mais dans un nombre restreint de sociétés, prêts sur garanties autres qu'hypothèque ou actions (3).

Quant à la sécurité qu'ils apportent à la société il s'établit entre eux une sorte de gradation.

I. — Les prêts sur les actions offrent un avantage évident, quand, comme dans un grand nombre d'associations,

(1) *Proceedings*, 1905, p. 73. — Les lois de Colorado et de New-Mexico, préoccupées d'obvier aux abus indiqués, ont adopté une solution moins radicale, mais aussi moins efficace ; d'après ces lois, les *officers* et directeurs ne peuvent recevoir de prêts que sur nantissement d'actions (can receive loans only on pledged shares) et encore cette disposition cesse d'être applicable aux associations qui n'opèrent que dans un seul comté (*Bulletin*, p. 1556).

(2) Les prêts garantis par un nantissement d'actions sont désignés sous le nom de *stock loans* et ceux garantis par une hypothèque immobilière, sous celui de *mortgage loans*.

(3) *Bulletin*, p. 1512 ; S. Dexter, p. 25.

les avances sont faites dans les limites des versements opérés et de telle façon que même 6 mois d'intérêts soient encore garantis (1) ; la société a le maximum de sécurité possible, puisque, en cas de défaillance de l'emprunteur, elle a entre les mains une somme égale à celle qui lui est due. Mais, pour utile que soit cette forme de prêt, elle ne saurait être féconde, et le rôle des *Building Associations* serait singulièrement restreint s'il devait se borner à de telles opérations (2). Leur véritable activité consiste dans le prêt hypothécaire, secondé par un nantissement des actions du prêteur ; le prêt de cette nature constitue la caractéristique que l'on retrouve dans toutes les associations.

II. — C'est une règle générale que les *Building Associations* ne prêtent que sur première hypothèque. Dans un passage, devenu classique, Seymour Dexter indique comme suit les éléments de sécurité des prêts hypothécaires (3), ce sont :

Le jugement, l'expérience et l'intégrité de ceux qui expertisent la valeur des immeubles offerts à l'association comme garantie ; — les connaissances et la précision de ceux qui sont chargés d'examiner les titres et de les résumer ; — la marge laissée entre la valeur des biens hypothéqués et la somme avancée ; — l'état du marché au

(1) S. Dexter, p. 97.

(2) Les conditions dans lesquelles sont faits les *stock loans* sont des plus variables : — ici, le prêt ne peut excéder la valeur des actions telle qu'elle ressort du dernier bilan, — ailleurs, la limite fixée est non plus la *book value*, mais la *withdrawal value* des actions, — ailleurs encore, le maximum de la somme à avancer consiste dans une proportion pour cent de l'une ou l'autre de ces deux valeurs. Parfois, les sociétés avancent la valeur nominale des actions, couvrant alors le risque par l'exigence d'une autre garantie (9 *th. Report*, p. 389).

(3) S. Dexter, p. 97.

moment où intervient le prêt ; — enfin, lorsque, et c'est la généralité des cas, l'un des éléments entrant en ligne de compte est une police d'assurance contre l'incendie, il convient d'ajouter la vigilance de l'officier chargé de surveiller les polices et de les faire renouveler lorsqu'il en est besoin, ainsi que le soin à apporter dans le choix de la compagnie auprès de laquelle l'assurance est contractée. Nous allons reprendre celles de ces conditions qui requièrent des éclaircissements.

C'est, en général, à un comité, rouage constant de l'association, qu'il appartient d'examiner les garanties immobilières offertes, quant à leur valeur. Lorsqu'un membre a, selon le cas, par la prime qu'il s'est engagé à servir, ou par son tour d'inscription, obtenu l'adjudication d'un prêt, avant que les actes définitifs n'interviennent, il doit soumettre les garanties qu'il propose à l'examen du comité (*finance committee*) (1). Ce comité expertise l'immeuble, et détermine la somme à prêter. Pour cette détermination tantôt il jouit d'un pouvoir souverain, tantôt les statuts fixent une fraction maximum au delà de laquelle il ne peut être consenti d'avance (par exemple 75 0/0 de la valeur) (2).

(1) S. Dexter, p. 128 et 129.

(2) Quelle méthode est la meilleure ? Il est assez difficile de répondre, c'est une question plutôt de sentiment que de théorie. S. Dexter préfère, avec quelque apparence de raison, le premier système, celui de la liberté absolue. Ce qui importe, ainsi qu'il le remarque, c'est de laisser une différence suffisante entre l'avance et la valeur de la sûreté, en faisant état de probabilités raisonnables, essentiellement variables d'ailleurs, et, comme il ajoute très justement, il n'y a pas moyen d'échapper au fait que la société doit se reposer sur l'intégrité et le jugement de son comité. Si ce comité est corrompu ou prévenu, lorsque la proportion est déterminée par les statuts, pour les éluder, tout en restant dans leur lettre, il lui suffit d'exagérer la valeur de l'immeuble. Sa conclusion est qu'il vaut mieux faire peser franchement toute la responsabilité sur le Comité (S. Dexter, p. 129).

Lorsque l'emprunteur est sorti avantageusement de cette première épreuve, les titres de propriété sont présentés à l'appréciation de l'attorney. Si ce dernier les estime réguliers et valables, c'est à lui qu'il appartient de préparer les contrats de prêt et d'hypothèque et d'en assurer l'exécution.

Si l'attorney rejette les titres ou si, auparavant, le *finance committee* a jugé les sûretés insuffisantes, l'emprunteur perd son droit au prêt et devient passible d'une amende (1); quant à l'argent qui devait être avancé, il est l'objet d'une nouvelle adjudication; il est, comme l'on dit, revendu (*resold*) à l'assemblée suivante.

La double qualité d'emprunteur et d'actionnaire, qui permet au débiteur de donner, comme garantie accessoire, ses actions en nantissement, ouvre la possibilité à la société de conserver une marge moins grande entre les avances et la valeur de l'immeuble. Elle peut même rester à découvert, du chef de l'hypothèque, en courant moins de risques qu'un prêteur ordinaire, puisque ce qui n'est pas garanti par l'hypothèque, l'est par les actions. Comme l'emprunteur actionnaire est tenu d'opérer des versements périodiques sur ces actions, les risques de la société ne cessent d'aller en décroissant jusqu'à l'extinction de la dette par l'arrivée des actions à maturité.

Si, dans le courant de la période de remboursement,

(1) Cette amende, ou plutôt cette indemnité, est très variable: conformément aux dispositions de certaines lois, elle consiste en un mois d'intérêts,— suivant d'autres, à ce mois d'intérêts s'ajoutent les dépenses faites et même parfois une amende véritable d'un dollar par action,— ailleurs, l'indemnité comprend l'intérêt et le *premium* jusqu'à la prochaine assemblée, plus les dépenses; ailleurs encore, outre les dépenses et l'intérêt, elle comprend la perte sur la prime, qui peut résulter d'une revente (*Bulletin*, p. 1559).

l'emprunteur cesse de payer l'intérêt, la prime, s'il y a lieu, ou ses acomptes périodiques, on procède, après une mise en demeure, à l'exécution du gage : l'immeuble est vendu, les actions annulées et si les opérations se soldent par un reliquat à son profit, il lui est naturellement remis.

Pour peu que les officiers de la société soient consciencieux, et, faisant abstraction de toute crise immobilière, il est, avec un tel système, extrêmement rare que la société soit en perte par suite d'exécution du gage. L'assurance contre l'incendie vient encore la garantir contre les cas fortuits. La nécessité d'une telle assurance est tellement évidente qu'elle n'appelle aucun commentaire ; une clause spéciale dans tous les contrats entre emprunteurs et sociétés oblige les premiers à souscrire une assurance, à en acquitter les primes et à déléguer la police à la société comme sûreté accessoire. Il est prévu que, faute de ce faire, la société aura le pouvoir de contracter elle-même l'assurance, les primes avancées par elle étant répétées contre l'intéressé et leur remboursement garanti comme le prêt lui-même (1).

Second mortgage plan. — Rompant avec la pratique traditionnelle, quelques sociétés se sont aventurées à faire des avances sur des immeubles déjà chargés d'une hypothèque au profit d'un tiers, le paiement de celle-ci étant ordinairement assumé par l'association pour l'emprunteur qui lui confère une hypothèque pour le montant tant de la première dette que de la seconde. Il souscrit des actions jusqu'à concurrence des deux sommes ; il verse des *dues*, paie une prime et un intérêt sur la valeur nominale des actions. La société, de son côté, s'engage à désintéresser

(1) S. Dexter, *op. cit.*, p. 276.

le premier créancier hypothécaire et à annuler les deux hypothèques lorsque les actions sont arrivées à maturité (1). Supposons qu'une personne, possédant 1.000 dollars d'épargne, désire acquérir une maison et un terrain d'une valeur de 6.000 dollars et hypothéqués déjà jusqu'à concurrence de 4.000. Elle est amenée à offrir un *premium* de 2.000 dollars, donne une hypothèque pour 7.000 dollars, souscrit des actions pour cette somme, la compagnie s'engageant à purger la première hypothèque lors de la maturité des actions. La société ne fait l'avance que d'une somme de 1.000 dollars.

Au point de vue de l'actionnaire, l'opération ne peut s'expliquer que par l'une des considérations suivantes : ou bien, l'immeuble hypothéqué ne constitue pas une bonne sûreté, même pour la somme réellement avancée par la société et l'emprunteur n'a pas l'intention de payer le montant du prêt, ou bien, l'emprunteur a été grossièrement trompé sur le contrat par lequel il s'est engagé. Astreint à payer une prime excessive, il se trouve souvent dans l'impossibilité de faire face à ses paiements périodiques.

Au point de vue de la société, elle s'explique par le désir de réaliser de gros bénéfices au moyen des primes élevées qu'il est possible d'obtenir avec cette méthode. Elle a encore un autre avantage, celui de permettre à l'association de grossir le chiffre de ses opérations, et d'accuser, sur le papier tout au moins, des bénéfices considérables avec un capital de \$ 1.000 seulement ; dans l'exemple précédent, la société a pu s'engager dans une opération qui figure pour \$ 7.000 dans ses écritures. A son actif, l'hypothèque est portée pour \$ 7.000, alors qu'en

(1) New-Jersey, *Annual Report*, 1901, p. 11-12 ; New-York, *Annual Report*, 1903, p. 23.

réalité, l'immeuble qu'elle grève a une valeur de \$ 6.000 seulement (1); avec le système ordinaire, l'opération n'eut été que de \$ 1.000 : ceux avancés par la société.

L'évaluation exagérée de la propriété hypothéquée, les défaillances fréquentes des emprunteurs font de ce *plan* une transaction peu sûre pour la société, et ce n'est que dans des cas très rares qu'elle peut réussir. Les dangers de pertes sont encore aggravés par ce fait que, souvent, la société fonctionne sous le *gross premium plan* et que, par ignorance ou à dessein, elle omet de distinguer entre l'*earned* et l'*unearned premium*, mettant en distribution, comme profit, la prime tout entière, même non acquise.

III. — Les prêts de la troisième catégorie, c'est-à-dire sur garanties autres que des immeubles ou des actions,

(1) Le *Superintendent of Banks* de New-York, dans son rapport de 1903 (p. 26), indique que la « *New-York building-Loan Banking Company* » (placée entre les mains d'un liquidateur à la suite de poursuites de l'*attorney*), qui fonctionnait dans les conditions précédentes, faisait figurer dans ses bilans son actif pour près de 9.000.000 de dollars. Les *examiners* constatèrent, sans recourir à des estimations et par la seule application des principes, que cet actif n'était, en réalité, que de \$ 2.300.000 et que, au lieu de bénéfices, la société avait un déficit de près d'un million 200.000 dollars.

En vertu de la section 179 de la *Banking-Law* de New-York, les associations ne sont plus autorisées à opérer d'après le *divided or second mortgage plan*; les anciennes sociétés ne peuvent pratiquer des prêts sur *second mortgage* que si elles se livraient déjà à ces opérations avant le 1^{er} mars 1901.

Le *Superintendent* des banques fit déposer au Sénat un projet de loi modifiant la section 179 de la *Banking-Law* et tendant à prohiber les prêts sur *second mortgage security*: « in the interest of the honestly conducted associations of the state and for the protection of our thrifty and industrious home-seekers, who are worthy of special protection » (Cf. *Proceedings*, 1904, p. 29). Ce projet de loi, adopté par le Sénat, ne fut pas appuyé devant l'Assemblée.

sont les moins sûrs et les moins fréquents. La société, dans ces hypothèses, a pour sûreté une caution. En général ces prêts s'adressent à des *non members* (1).

Pour les prêts de toute nature, il est une autre considération de prudence dont il est nécessaire de tenir compte, l'application d'un proverbe aussi américain que français : il ne faut pas mettre tous ses œufs dans le même panier. Ce qui, dans la *Building Association*, se traduit ainsi : il est préférable pour une société de faire des prêts, de moyenne importance, nombreux, plutôt que quelques opérations considérables, les risques courus dans le premier cas étant moindres que dans le second, parce que disséminés. Cette règle, en même temps qu'elle est protectrice des intérêts des sociétés, répond aussi mieux au but de l'institution : faciliter l'acquisition de homes aux personnes peu fortunées.

En général, les lois ont laissé à cet égard carte blanche aux initiatives privées ; elles ont pensé, peut-être, que celles-ci resteraient dans l'esprit des sociétés premières, et que, s'il leur advenait de s'en écarter, elles auraient peu de chances de réussite, les forts emprunteurs ne se souciant pas de recourir à de tels moyens de crédit. Ce sont donc les statuts des sociétés qui déterminent le mon-

(1) Les lois d'Ohio disposent que des prêts peuvent être faits aux associés sur toute sûreté, quelle qu'elle soit, prévue par les statuts de l'association. Les associations ne se sont presque pas prévaluées de ce privilège. Peu de prêts de cette nature sont effectués, mais le pouvoir de les faire constitue un moyen d'employer des fonds inutilisés durant la portion de l'année où la construction est en état de stagnation et permet ainsi à la société de placer, jusqu'à la saison de construction suivante, des excédents d'argent qui, sans cela, resteraient improductifs et auraient une fâcheuse influence sur les dividendes (*Proceedings*, 1903, p. 80).

tant des lots, qui seront mis aux enchères, aux meetings périodiques (1). De même, et dans une idée de simplification facile à comprendre, ils fixent généralement une limite au-dessous de laquelle il ne sera point consenti de prêts (50, 100 dollars, par ex.).

§ 4. — Intérêt.

Que le prêt ait été fait avec prime ou sans prime, l'emprunteur doit, toujours, payer un intérêt. Sauf dans le cas où l'offre du *premium* comprend en même temps celle de l'intérêt, ce dernier se distingue nettement de la prime. Tandis que, abstraction faite de quelques espèces particulières, le *premium* dans une même société est essentiellement variable, l'intérêt au contraire est constant : il est déterminé par les statuts eux-mêmes (2).

Le taux de cet intérêt a varié suivant les conditions générales du marché des Etats Unis et de chaque Etat en particulier, avec une tendance marquée à baisser. Il est très élevé à l'origine (8, 9 et même 10 0/0). En 1893, sur 2.225 associations ayant fourni des renseignements, 1.469 avaient adopté un taux de 6 0/0, alors que 388 étaient au-dessous et 377 au-dessus de cette moyenne. Depuis cette époque il s'est à peu près maintenu (3). Le rapport de l'Etat de New-Jersey (1903) montre que l'intérêt moyen

(1) La loi d'Arizona pose un maximum aux prêts qui peuvent être effectués par les *Building Associations* « à un individu, une maison de commerce ou une corporation », et la limite qu'elle fixe est si large qu'il y a lieu de croire qu'aucune société ne l'a atteinte (20.000 dollars) (*Bulletin*, p. 1556). — Dans l'Etat de Massachusetts les prêts ne doivent pas excéder 5.000 dollars. *Proc.*, 1905, p. 135). — Cf. S. Dexter, *op. cit.*, p. 22.

(2) S. Dexter, p. 158.

(3) *Report*, 1893, p. 372.

reste aux environs de 6 0/0. Dans l'Etat de New-York, il se rapproche davantage de 5 0/0. La moyenne de Massachusetts, de 6 0/0 en 1893, tombe à 5 0/0 en 1903.

Si les considérations économiques ont eu et devaient avoir une importance considérable sur l'intérêt exigé par les *Building Societies*, d'autres considérations particulières ont, au contraire, tendu à le surélever : ce sont les raisons mêmes pour lesquelles on a exempté et certaines lois exemptent encore la *Building Association* des dispositions spéciales à l'usure. L'emprunteur a une double qualité : il est à la fois débiteur par le fait du prêt, et créancier, en tant que sociétaire, d'une portion des bénéfices. Or, si les bénéfices, dont la source principale est constituée par les intérêts et les primes, font retour à l'emprunteur, que peut lui importer de payer un taux d'intérêt plus élevé, puisque c'est lui qui doit en profiter ? S'il verse un intérêt de 10 0/0, mais qu'il reçoive 5 0/0 de dividendes, sa situation est la même que s'il avait versé seulement 5 0/0. En s'imposant un sacrifice plus grand il arrive à une libération plus rapide (1). Ces considérations fournissent une explication, mais n'en contiennent pas moins une pétition de principe : tandis que la fin de la *Building Association* consiste à procurer un home aux personnes de faibles ressources, elles contribuent à leur rendre l'accession à la propriété difficile et supposent un esprit particulier de sacrifice.

Cette tendance, très forte aux premiers temps de la

(1) Parfois aussi, par une pente naturelle, le désir de réaliser de grands bénéfices a été la cause d'intérêts élevés, supérieurs à ceux qu'une affaire peut légitimement rapporter. Trop souvent à un intérêt élevé correspond une garantie inférieure et le désir d'obtenir un tel intérêt devient un facteur qui embrume le jugement de beaucoup d'administrateurs et les incite à des opérations dangereuses (*Proceedings*, 1904, p. 40).

Building Association et dans une mesure plus légitime (chaque membre devant nécessairement devenir emprunteur), a donné naissance à une réaction assez vive dont les échos fidèles sont enregistrés dans les *Proceedings* de la Ligue. Dans son rapport de 1902, le secrétaire, M. Cellarius, indique que « les *Building and loan Associations Supervisors*, dans un certain nombre d'Etats, sont d'avis que les associations n'ont pas été suffisamment promptes à suivre le mouvement décroissant de l'intérêt, et qu'elles ont ainsi perdu des opérations profitables (1) ». Il inscrit, d'ailleurs, ce retard des sociétés, au compte de leur conservatisme : elles hésitaient à réduire l'intérêt tant qu'elles n'avaient pas acquis la certitude que le bon marché de l'argent n'était pas dû à une crise passagère (2).

(1) *Proceedings*, 1902, p. 12.

(2) Voir à cet égard les rapports particulièrement frappants de l'Auditor Mac Cullough, d'Illinois ; Hart, d'Indiana et du Deputy Bank Examiner Barts, de Wisconsin (*Proceedings*, 1902, p. 14, 15 et 16). — Déjà, en 1895, la nécessité d'abaisser l'intérêt s'était fait fortement sentir, au Massachusetts, particulièrement. Dans une adresse lue au 3^e meeting de la Ligue le délégué de cet Etat s'exprime ainsi : « Des emprunteurs offrant toutes garanties se trouvent dans l'impossibilité de payer nos taux d'intérêt, spécialement lorsque, comme maintenant, l'argent est offert à un taux inférieur par les caisses d'épargne et les particuliers. Sans aucun doute, le but de notre système est d'attirer les gens pauvres qui seraient incapables d'acquiescer des homes sans notre aide, et non les personnes aisées. Si nous pouvons prêter nos fonds, en toute sécurité, aux personnes de la première classe, je ne vois pas de bonnes raisons pour les obliger à payer davantage que leurs voisins mieux informés qui sont assez avisés pour prendre les actions des banques coopératives et pour ne pas leur emprunter ; ils reçoivent le même dividende, 6 1/2 à 7 0/0 par exemple, tandis qu'ils contractent un emprunt à une *Savings Bank*, ou ailleurs, à 5 0/0 et font face à cette dette lors de l'arrivée à maturité de leurs actions de la Building. »

« Pourquoi tirerait-on quelque profit des personnes de la première catégorie, gens généralement peu instruits et soumis à un dur labeur ?

Il n'est pas douteux que si les *Building Associations* veulent lutter avec succès contre les *Savings Banks* ou institutions analogues qui prêtent à un taux inférieur, elles doivent comme elles le font, continuer à abandonner la pratique à laquelle nous faisons allusion. Le raisonnement donné en note nous paraît concluant. Elles seront ainsi mieux adaptées aux fins qu'elles visent, compenseront aisément la diminution corrélative des profits par l'assurance de conserver moins de fonds, sinon complètement improductifs, du moins peu rémunérés, augmenteront leur clientèle, et ces avantages ne seront achetés qu'au prix seulement de l'extension légère du délai nécessaire pour la maturité des actions.

Ceci nous amène à l'étude d'une variété particulière de prêt, le *definite contract loan*, et à l'examen des divers *plans* ou modes de paiement de l'intérêt.

Definite contract loan. — Le coût du prêt est déterminé par la somme des *dues* versés, plus l'intérêt et la prime servis jusqu'à l'entière libération. Ces derniers éléments étant variables, variables aussi, par conséquent, les dividendes crédités sur les actions, le nombre des *dues* à verser est plus ou moins grand. *A priori*, en entrant dans une association un emprunteur, ne peut déterminer, de façon certaine, combien lui coûtera exactement son emprunt. Il ne connaît qu'une chose : le maximum des obligations

Au risque d'être traité de grincheux je me sens obligé de déclarer que c'est confiner au non-sens, outre que c'est trompeur, sinon déshonnête, de dire aux emprunteurs qui paient 6, 6 1/2 ou 7 0/0 d'intérêt, qu'ils ne paient en réalité que 3 1/3, 4 ou 4 1/2 0/0, puisqu'ils participent aux bénéfices, et la comparaison qui vient d'être faite est la meilleure évidence que cet argument ne contient pas l'entière vérité. » (*Proceedings*, 1895, p. 115.)

auxquelles il s'engage en faisant abstraction de toute répartition de dividende, et ce maximum est la somme obtenue par l'addition, aux *dues* à verser pour libérer entièrement les actions, des intérêts et primes à payer durant le temps de la libération. Ce calcul est, en règle, bien au delà de la vérité et ne donne qu'une information insuffisante; l'incertitude subsiste. Pour y remédier, et, à la faveur de lois libérales, des sociétés ont, pour ainsi dire, traité à forfait avec leurs associés emprunteurs. C'est le *definite contract loan*. Dans ce système, on élimine complètement l'élément *dividendes*. A époques déterminées, le principal du prêt est réduit et l'intérêt à payer est calculé sur la différence jusqu'au moment de la réduction suivante. L'emprunteur connaît, par là, exactement ce qu'il aura à verser. Son contrat n'a plus les complications dues aux éventualités (*partnership venture*) « qui existent dans tout prêt pour le remboursement duquel l'emprunteur compte sur le dividende servi par la société » (1). La maturité aura lieu à époque fixe et après un nombre connu de paiements. Quelques Ohioans sont fort partisans de ce système; nous pensons que ses avantages, qui se ramènent à un seul : la détermination exacte et *ab initio* des sommes à déboursier, ne compensent point ses inconvénients. Si le calcul est basé sur les délais moyens de remboursement, il risque d'être préjudiciable à la société; s'il est basé sur des délais sensiblement supérieurs, il risque de léser le sociétaire (2). D'un autre côté, le divorce complet qu'il établit entre les qualités de membre et d'emprunteur, dont se félicitent ses adeptes, nous paraît regrettable. Aussi bien, s'il était intéressant de le signaler, il n'y a pas lieu

(1) *Proceedings*, 1903, p. 79.

(2) *Proceedings*, 1901, p. 141.

d'insister davantage sur ce contrat qui est resté exceptionnel.

Le rapport de 1893 ne signale pas moins de 68 *premium plans*. En réalité, sous cette dénomination il confond, à la fois les systèmes suivant lesquels fonctionne le *premium*, ainsi que le mécanisme du paiement des intérêts sur les prêts. Pour mettre un peu de clarté dans ce chaos nous avons, en négligeant les détails inintéressants, étudié les principales modalités du *premium*. Ainsi, devons-nous faire pour le prêt proprement dit.

Or, les modalités qui affectent le paiement des intérêts peuvent se ramener à deux.

En premier lieu, et c'est la règle généralement suivie, l'intérêt stipulé est payé sur la totalité de la somme prêtée jusqu'au remboursement intégral (1).

Interest Reduction plan. — En second lieu, un assez grand nombre de sociétés ont adopté l'*Interest Reduction plan* : l'intérêt cesse d'être constant. Jusqu'à la fin de l'opération le taux reste le même, mais la base de calcul varie ; les paiements de *dues* effectués par l'emprunteur actionnaire sont périodiquement déduits du principal de la dette et l'intérêt est calculé sur la différence, jusqu'à la période suivante de déduction. Tandis que les *dues* à verser restent invariables, l'intérêt diminue à chaque période (2). Exemple :

Le 1^{er} janvier 1896 un membre obtient un prêt de 800 dollars sur 8 actions : la prime est de 2 cents sur cha-

(1) Nous négligeons maintenant le cas où la prime a été déduite du montant du prêt et où l'intérêt n'est pas servi sur la somme afférente à cette prime. Cette altération du *plan* original n'en modifie point l'économie en tant que nous le comparons au système suivant.

(2) *Proceedings*, 1896, p. 99.

que 100 dollars, ou 16 cents par semaine, l'intérêt est de 12 cents pour 100 dollars ou 96 cents par semaine, les paiements sont de 2 dollars par semaine, et un dividende annuel de 6 0/0 est distribué. Le 1^{er} juillet, le membre aura payé pour les 26 semaines \$ 52.

La prime, à 16 cents par semaine, s'élève à \$ 4.16.

Les intérêts, à 96 cents par semaine, à \$ 24.96.

Soit un total de \$ 29.12 pour six mois, qui, déduit des 52 dollars, laisse \$ 22.88 comme paiements sur les actions. Le dividende sur cette somme (à 1 1/2 0/0 pour prendre la moyenne du temps de placement) produit 24 cents : $22.88 + 34 = \$ 23.22$ qui, déduits des \$ 800 donnent une somme de \$ 776.78 encore due à la fin des 6 mois ; c'est sur cette somme que sera calculé l'intérêt pour le semestre suivant. Le système a été adopté par le *Dayton plan* qui lui a même donné sa physionomie particulière (1). Aux termes du contrat de prêt, l'emprunteur s'engage à verser une somme minimum déterminée une fois pour toutes, généralement 25 cents pour \$ 100 ; les intérêts, amendes, frais divers, etc... sont prélevés sur cette somme par la société et le reliquat est porté au crédit de l'actionnaire comme versement de *dues*. Par suite de l'application de la méthode de l'*Interest Reduction plan*, la portion qui, dans les acomptes hebdomadaires, revient aux intérêts, diminue progressivement, tandis que la fraction à inscrire au crédit de l'action augmente dans la même proportion. Ce procédé se recommande par sa simplicité pour l'actionnaire. Pour la société, il entraîne quelque complication dans la comptabilité, mais la difficulté est aisément surmontée par la tenue de comptes distincts qui donnent

(1) *Proceedings*, 1897, p. 99 ; *Bulletin*, p. 1508.

aux résultats une correction que ne peuvent permettre les anciens systèmes (1).

§ 5. — Remboursement du prêt.

Le remboursement normal du prêt a lieu lorsque les actions arrivent à maturité. A ce moment s'établit une compensation entre la créance du sociétaire et sa dette vis-à-vis de la société. Les actions remises à cette dernière en échange de la décharge donnée à l'actionnaire terminent l'opération. Mais, sans attendre que sa libération se

(1) Voici la forme de contrat actuellement usitée dans les sociétés fonctionnant sous le *Dayton plan*.

Dayton, Ohio..... 1900.

Reçu comme prêt de la Mutual Loan and Savings Association de Dayton, Ohio, dont je suis membre..... dollars, lesquels avec l'intérêt et toutes taxes, impositions, et assurances qui seront dues, je promets et conviens de rembourser aux bureaux de la dite association à Dayton, Ohio, en acomptes non inférieurs à dollars par mois, au plus tard le 15 de chaque mois. Ces paiements seront inscrits sur le Livret n°.... et leur montant affecté comme suit, le premier jour de juin et de décembre, pendant la durée du prêt :

1° Au paiement de l'intérêt sur le prêt pour les six mois ou fraction de six mois, au taux de..... 0/0 par an ;

2° Au paiement, au choix de l'association, des taxes, impôts et assurances qui peuvent être dus pour les biens qui garantissent cette obligation ;

3° Le surplus, sera considéré comme un paiement, et crédité, valeur de cette date, sur le principal de l'obligation.

Tous acomptes impayés seront productifs d'intérêt au taux de 7 0/0 par an depuis la date de leur échéance.

Lorsque deux acomptes mensuels sont échus et non payés le principal et les intérêts deviennent exigibles, au gré de la société et le paiement en sera poursuivi sur l'hypothèque ou les autres sûretés.

Il est convenu et compris que, après une année à dater des présentes, la somme totale alors impayée sur le prêt deviendra exigible au gré de ladite association, et que l'hypothèque ou autre sûreté sera exécutée pour le paiement [*Bulletin*, p. 1508, note].

produise de cette façon, pour ainsi dire automatiquement, il est toujours loisible à l'emprunteur de rembourser le montant de son emprunt. A cet effet, diverses combinaisons lui sont possibles. Il peut affecter à ce remboursement la somme déjà inscrite à son crédit en parfaissant en argent liquide la différence ; dans ce cas, d'une façon à peu près générale, c'est la *withdrawal value* des actions qui entre en ligne de compte ; il cesse alors de faire partie de la société. Il peut aussi, pour demeurer dans l'association, conserver ses actions en versant le montant intégral de sa dette (1). Il a encore la faculté, moins généralement admise par les lois ou par les statuts, au lieu d'un remboursement total, de n'opérer qu'un remboursement partiel. Dans ce but, il libérera une action par les sommes inscrites à son crédit, remettra cette action à la société qui l'annulera et diminuera sa dette d'une somme égale au montant de l'action (2). Le mode de liquidation, dans ces diverses hypothèses, de l'intérêt à payer par l'emprunteur est variable, variables aussi sont les conditions de forme du remboursement. En général, ce sont les statuts qui règlent ces questions. Parfois, cependant, la loi a cru bon de les préciser elle-même, elle intervient alors pour indiquer comment se comportera le *premium*, s'il sera remboursé ou non pour partie, pour exiger un préavis

(1) Ce droit pour l'emprunteur qui rembourse intégralement son prêt de retenir ses actions, libres de toutes obligations, est consacré formellement par un certain nombre de lois. Lorsque la loi est muette, il ne paraît pas faire de doute que la même faculté doive être reconnue à l'emprunteur. Sur une disposition de la loi de Pennsylvanie qui semble interdire cette opération ; voir *American Building Association News*, 1906, n° 6, p. 114.

(2) *Bulletin*, p. 1559.

30 jours au moins avant le remboursement, pour fixer la date à donner à l'opération, etc...

Le remboursement du prêt n'entraîne pas toujours la libération complète du sociétaire. Souvent les fonds avec lesquels il est effectué ont été empruntés à l'association elle-même ; à la place du premier emprunt s'en présente un nouveau garanti par l'immeuble primitif et par des actions nouvelles souscrites, les anciennes étant annulées. Cette opération, parfaitement légitime, est avantageuse pour l'intéressé lorsque, pour une cause quelconque, habituellement l'abaissement du taux de l'intérêt et mieux, le paiement d'une prime moins élevée, les charges résultant du nouveau contrat sont moins onéreuses que celles de l'ancien.

§ 6. — Avantages du prêt consenti par la

Building Association.

Que la *Building Association* offre aux personnes peu fortunées un crédit et des facilités de paiement qu'elles ne trouveraient ailleurs que difficilement, nul ne saurait le contester. Il est évident également que le coût du prêt d'une *Building Association* est notablement moins élevé. Il est traditionnel de lui opposer le coût d'un emprunt contracté près d'un particulier ou d'une banque ordinaire et l'avantage est tout pour le premier. Je prends un exemple au hasard (1) : un prêt de 2.600 dollars dans une *Building Society*, si les actions sont libérées en 12 ans, coûte :

Dues, 144 mois à 13 dollars = \$ 1.872

Intérêt — " 1.872

Total 3.744

(1) *American Building Association News*, 1906, p. 104.

contracté ailleurs, à 5 0/0 d'intérêt, le même prêt reviendrait à :

Intérêt	\$ 1.560
Païement du principal	\$ 2.600
Total	<u>4.160</u>

soit 416 dollars de plus que dans la première hypothèse. En supposant même que, dans le second cas, l'intérêt soit de 4 0/0 seulement, il existerait encore une différence au profit de la *Building Association*. Il serait superflu d'insister.

A côté de cette forme de prêt, il est possible de trouver des combinaisons plus complexes peut-être, mais qui tendent au même résultat : les *Savings Banks* les offrent. Pour l'ouvrier averti, la *Savings Bank* peut remplir la même fonction qu'une *Building Association*. Il peut contracter auprès d'elle un emprunt garanti par une hypothèque, et pour faire face au paiement tant du principal, en bloc ou par acomptes, que des intérêts, déposer à la même caisse ses épargnes périodiques.

A-t-il plus d'avantage à procéder ainsi qu'à s'adresser à une *Building Association* ? Cette question n'a pas été sans se présenter d'une manière pressante aux esprits des partisans de la *Building Association*. Ils l'ont naturellement résolue en faveur de cette dernière, en remarquant principalement que, chez elle, l'intérêt est capitalisé plus fréquemment que dans les *Savings Banks*.

Dans le rapport de 1893, M. Carroll D. Wright a cherché à donner à cette question une solution précise (1). Comparant une *Building Association* dans l'Etat de Massachusetts avec une *Savings Bank* dans le même Etat, il

(1) *Report*, 1893, p. 330 et s.

suppose un prêt de même somme, 1.000 dollars. Dans la société de crédit, les actions mûrissent en 133 mois, chaque action de 200 dollars est payable à raison de 1 dollar mensuellement, l'intérêt est également de 1 dollar par mois. Dans la *Savings Bank* le prêt est remboursable au bout de 133 mois, l'intérêt est de 5 0/0 payable semi-annuellement; l'emprunteur dépose à la Caisse d'épargne chaque mois une somme égale à celle qui est payée à la *Building Association*. De cette somme, il retirera, tous les 6 mois, 25 dollars pour faire face aux intérêts, le reste demeure à la Caisse d'épargne pour former un fonds destiné au remboursement du prêt à l'expiration des 133 mois. A la fin de chaque période de 6 mois, il est crédité d'un dividende de 2 1/2 0/0 sur toutes les sommes qui ont été en dépôt pendant les six mois précédents. En partant de ces données et en supposant qu'aucun *premium* ne soit payé, le prêt coûtera 38 dollars 11 de plus, à la *Building Association*, qu'à la Caisse d'épargne; avec une prime maximum de 3 dollars par mois, la différence au profit de la *Savings Bank* s'élève à 566 dollars 03, et avec une prime moyenne de 0.78 par mois, elle est encore de 175 dollars 35. La différence provient de ce que, d'abord, les sommes affectés aux intérêts sont productives elles-mêmes d'intérêt à la Caisse d'épargne et qu'elles ne le sont pas dans la *Building Association*, ensuite, de ce qu'un *premium* est versé à cette dernière, tandis que cette nouvelle dépense n'existe pas à la Caisse d'épargne.

Ces chiffres seraient désastreux pour la *Building Association* s'ils ne devaient pas être rectifiés. Les conditions du prêt par la Caisse d'épargne sont par trop avantageuses: le taux d'intérêt de 5 0/0 exigé par cette caisse est inférieur au taux normal, de même que le taux de 5 0/0 servi

sur les dépôts est supérieur d'une façon sensible à la moyenne. En outre, si, ainsi corrigés, les calculs sont admissibles pour le cas où il n'y a pas de prime à payer, l'existence de la prime constitue un élément nouveau dont il aurait fallu tenir compte ; et, dans les deux dernières hypothèses, la base de temps doit être réduite, le versement d'un *premium*, qu'il est naturel de croire dû à un taux à peu près égal par tous les emprunteurs, ayant pour effet de diminuer le délai de maturité des actions.

En tenant compte de ces rectifications, nous estimons, avec M. Levasseur, que la différence est maigre entre les deux combinaisons, mais nous reconnaissons que peut-être l'avantage est du côté de la *Savings Bank* pour les chiffres. Il faudrait se garder d'en tirer une conclusion contre la *Building Association*, les deux institutions peuvent indirectement concourir au même but, mais elles ne sauraient être comparées : ce qui fait la supériorité pratique de la *Building Association*, c'est qu'elle réunit nécessairement les deux qualités, dans ses clients, d'emprunteurs et de déposants, qualités qui peuvent coexister chez le client de la Caisse d'épargne, mais ne sont pas obligatoirement liées. Les conséquences qui en dérivent sont : a) la possibilité de faire, sur une même sûreté immobilière des avances plus grandes que les Caisses d'épargne, qui doivent conserver une portion plus importante d'argent liquide et pour qui le risque couru n'est pas couvert par la garantie collatérale des actions : b) et, surtout, l'obligation pour l'emprunteur de réduire, périodiquement et insensiblement, sa dette par un système d'épargne obligatoire dont toute l'influence efficace n'existe plus dans l'autre combinaison. Il n'y a pas opposition entre les deux institutions, pas plus qu'il n'en existera désormais, en France, entre les

sociétés de crédit et les Caisses d'épargne autorisées à faire des prêts hypothécaires : ce sont deux institutions créées pour des fins différentes ; leurs résultats peuvent être les mêmes parfois, mais ce n'est qu'accidentel.

CHAPITRE VI

BÉNÉFICES.

L'étude des profits réalisés par la *Building and loan Association* comporte l'examen d'une double question : la première, simple en apparence, consiste dans la distinction, parmi les fonds rassemblés par la société, de ceux qui doivent être considérés comme profits, et de ceux qui, ne rentrant pas dans cette classe, ne sauraient être mis en distribution ; la seconde se réfère aux divers modes de répartition des bénéfices.

Sources de profits. — Les bénéfices d'une *Building Association* consistent : dans les droits d'entrée (*entrance fees*) et de transfert, source de moins en moins féconde ; — dans l'intérêt servi par les emprunteurs ; — dans les primes, et, enfin, dans les retenues exercées sur les membres qui se retirent et les amendes. En outre, dans certaines associations, il y a lieu d'ajouter les intérêts servis par les banquiers pour les fonds déposés entre leurs mains et qui ne sont pas conservés improductifs dans la caisse sociale.

Des chapitres précédents ont donné sur quelques-unes de ces sources des détails suffisants pour qu'il n'y ait plus ici qu'à les rappeler et signaler leur place dans ce chapitre. Nous n'insisterons que sur deux d'entre elles : les droits d'entrée et les primes.

Droits d'entrée. — L'imposition sur les actionnaires

d'un droit, lors de leur entrée dans la société, se justifie par la nécessité de couvrir les dépenses sans les prélever sur les versements de *dues*, jalousement conservés pour être offerts comme prêts. Cette coutume était générale dans les anciennes sociétés et la charge en résultant pour le récipiendaire souvent considérable. Si, dans quelques espèces qui se seraient multipliées rapidement, à mesure du développement de la *Building Association*, aucun *membership fee* n'était perçu, c'est que les avances nécessaires pour faire face aux dépenses de mise en mouvement inévitables, quelque légères qu'elles soient, étaient faites, par des fondateurs désintéressés, — ou que, comme ce fut le cas de plus en plus fréquent, rompant avec l'ancien rigorisme, on a prélevé ces dépenses sur les premiers versements, sauf à mettre, au début, des sommes moindres aux enchères et à combler les brèches par une retenue sur les premiers profits normaux. Déjà, en 1893, les statistiques officielles constataient que sur 5.838 sociétés, il en existait 1.519 qui n'imposaient aucun droit d'admission. Quant au mode de fixation de ce droit, en mettant à part quelques combinaisons spéciales et peu fréquentes (1), il existe deux systèmes principaux : certaines sociétés perçoivent ce droit par membre, — d'autres, de beaucoup les plus nombreuses, le fixent par action. Le droit de 25 cents par action est le plus généralement adopté. La doctrine considère cette somme comme admissible, mais comme

(1) Comme exemple de ces combinaisons spéciales on peut citer, avec le rapport de 1893, la perception d'un droit de 40 cents par an par action, — de 50 cents pour la première action, et 25 cents pour chaque action en sus, — de 25 cents par action pour les non-emprunteurs et 15 cents pour les emprunteurs, etc. — Cf. *Report*, 1893, p. 344 et 345.

un maximum qui ne saurait être dépassé sans danger (1), et elle s'élève hautement contre les droits d'entrée excessifs imposés par les anciennes associations. Comme le dit avec raison un des orateurs du 2^e meeting de la Ligue, « c'est un pauvre moyen d'encourager l'épargne que d'accueillir les premières avances d'un futur membre, au seuil même de la société, avec une charge aussi excessive et arbitraire dont la compensation directe ne lui apparaît pas, et dont l'avantage indirect, s'il existe (l'application de la même disposition aux autres membres), est trop lointain pour être apprécié » (2).

A côté des droits d'entrée il convient de mentionner les droits de transfert (*transfer fees*) perçus à l'occasion des cessions d'actions. En 1893, 1.189 sociétés ne percevaient pas de droits de transfert ; les autres imposaient ou bien une taxe unique sur l'opération (25 cents, 50 cents ou 1 dollar), ou bien un droit à raison de chaque action transférée (25 cents en général) (3).

Premiums. — Les primes constituent une portion importante des bénéfices de la société. Nous avons vu, plus haut, les divers systèmes en vigueur et la distinction à établir entre l'*unearned premium* et l'*earned premium*. Cette distinction est capitale en matière de profits. Il faut se garder, en effet, de comprendre dans la masse des profits à partager la portion non gagnée de la prime. Si la prime entière a été répartie à titre de bénéfices, employée à rem-

(1) S. Dexter, *op. cit.*, p. 135.

(2) *Proceedings*, 1894, p. 96.

(3) Pour l'année 1903, dans l'Etat d'Ohio, les droits d'entrée, de transfert, plus la vente des livrets représentent une recette de 38.387 dollars sur \$ 6.415.033 de gains totaux. La moyenne du droit d'entrée ressortait à 57 cents.

bourser des actions mûres, ou même créditée sur des actions non arrivées à maturité et que l'emprunteur se prévaille de son droit de rembourser son prêt prématurément, les profits doivent être réduits de la somme qui est allouée à ce dernier à titre de *rebate* sur son *premium*. Comment récupérer cette somme si elle a été partagée ? et surtout, si elle a été distribuée à des actionnaires dont les actions sont libérées ? Dans ce dernier cas, elle est perdue sans retour, et l'on conçoit que le paiement des *unearned premiums* à des membres qui ont quitté la société a pu mettre celle-ci dans un sérieux embarras. Si cette pratique ne va pas toujours jusqu'à ébranler la solidité de l'association, elle a, en tout cas, deux graves défauts ; elle produit dans les premières années une hausse factice des dividendes et, comme corollaire, entraîne leur baisse soudaine dans les années postérieures ; elle avantage certaines séries au détriment d'autres en enlevant à ces dernières leur part dans des gains auxquels elles ont légitimement droit (1). Si

(1) Une difficulté analogue se produit dans une hypothèse voisine : lorsque la prime est payée, ainsi que cela se pratique dans certaines sociétés, par acomptes annuels, par exemple, et d'avance. Bien que, dans le cas de remboursement de l'emprunt, aucune réduction ne soit faite au sociétaire, cependant il ne faut pas comprendre toute la somme versée de ce chef dans les profits, si une distribution a lieu dans le cours de l'année. Soit une association recevant 2.000 dollars par mois comme intérêts, et \$ 500 comme prime mensuelle. Supposons que le même mois \$ 10.000, aient été prêtés à 2 0/0 par an comme prime, et que 200 aient été payés comme *premium* d'avance. A la fin du mois, en calculant les bénéfices, la somme de \$ 200 devrait être réservée, autrement les 200 dollars sont distribués comme bénéfices du mois et le mois suivant, en supposant qu'aucun prêt ne soit fait ni remboursé, la même somme, placée à titre de prêt, paraîtra rapporter seulement \$ 2.500, soit un indû de 8 0/0 qui a pu être payé à une série arrivée à maturité et ne sera jamais récupéré.

évidentes que paraissent ces indications, elles ont été et sont encore parfois négligées ; aussi, en 1903, un *bill* avait-il été déposé devant la Législature de l'Etat de New-York pour contraindre les sociétés fonctionnant sous le *gross premium plan* à traiter seulement la portion gagnée de la prime comme un profit actuel et à faire ressortir les primes non gagnées dans leurs bilans. Ce bill était considéré comme simplement confirmant la législation existante, par le *Superintendent* des banques, qui en souhaitait l'adoption pure et simple (1).

De la masse brute des profits sont déduites, avant distribution, en premier lieu les dépenses, et, dans la majorité des associations, une fraction destinée à former un fonds de réserve.

Dépenses. — L'une des règles fondamentales de la *Building Association* est de réduire les frais de gestion au strict minimum : ainsi font, en général, toutes les entreprises coopératives. C'est sur cette réduction que l'on doit surtout compter pour accroître les dividendes et hâter la libération des actions. Dans son rapport pour 1903, le *Supervisor* des *Building and Loan Associations* de Missouri estime que les dépenses annuelles ne doivent pas excéder 2 0/0 de l'actif. Il ajoute, d'ailleurs, que la plupart des sociétés n'absorbent que 1 0/0, ou moins encore.

L'intérêt de ces considérations peut être mis en lumière de façon saisissante. Soit une association qui exige le versement de *dues* mensuels de 50 cents sur des actions de \$100, et qui retire de ses fonds, tous éléments compris, 9 0/0. Si elle n'avait aucun frais, la maturité se produi-

(1) *Annual Report*, New-York, 1903, p. 26.

rait au bout de 122 mois ; avec 1 0/0 de dépenses, elle a lieu en 127 mois ; avec 2 0/0, en 132 ; avec 3 0/0, en 138, et avec 4 0/0, en 145 mois. En d'autres termes, chaque 1 0/0 additionnel de dépenses augmente de plus de 5 mois le temps requis pour la libération et occasionne au membre un surcroît de versements d'environ \$ 4.60.

C'est dans les limites indiquées par le *Supervisor* de Missouri que se tiennent, d'ailleurs, les sociétés, comme on peut le vérifier notamment par les rapports officiels de Pennsylvania et d'Ohio.

Les seules charges des sociétés locales consistent dans des frais de bureau, d'impression, de logement ou, quand l'association, comme il arrive souvent, possède un immeuble pour ses services, dans les dépenses d'entretien, d'assurances, et les impôts. Les directeurs ne reçoivent, en principe, aucune rémunération. Seul, le trésorier, en raison des services nombreux et absorbants que l'on requiert de lui, a droit à une indemnité. Les bilans des associations de Pennsylvania et d'Ohio montrent qu'elle n'est pas exagérée.

Tout ceci ne s'applique qu'aux sociétés locales. Nous verrons que les sociétés nationales se sont écartées, soit par nécessité, soit pour des motifs intéressés, de cette ligne de conduite, et c'est plus pour elles que pour les locales que sont faites des lois comme celles de New-York et d'Illinois : la première interdisant « de payer des *operating expenses* aux *officers* pour une somme supérieure à 2 1/2 0/0 du total des *dues* et dividendes crédités au compte des membres, le premier jour de l'année » (1) ; — la seconde disposant expressément que, seul, le secré-

(1) *Proceedings*, 1905, p. 32.

taire d'une association avait droit à une rétribution (cette loi a depuis été modifiée) (1).

Fonds de réserve.— La question de savoir si dans la *Building Association* il y a lieu de réserver, chaque année, une portion des profits pour constituer un fonds destiné à faire face aux pertes éventuelles (*contingent* ou *reserve fund*) est l'une des plus discutées : on peut, sans exagération, affirmer qu'à titre principal ou accessoire, elle s'est présentée à chacune des réunions annuelles de la Ligue, et, chaque fois, les orateurs ont été nombreux et diserts. Il peut sembler étrange en France, où les lois dès longtemps ont fait une obligation de la constitution d'un semblable fonds, que des hésitations s'élèvent sur sa nécessité. Les conceptions particulières des Américains à cet égard et les considérations spéciales aux *Building Associations* en donneront les motifs.

Dans la société primitive, il n'y avait point de place pour un tel rouage, ou plus exactement, comme on l'a dit, les bénéfices tout entiers étaient consacrés à la formation du fonds de réserve. Restant indivisés jusqu'à ce que l'association ait achevé sa course, ils étaient en permanence affectés aux dépenses ordinaires comme aux pertes imprévues. L'associé demeurait à l'abri des déceptions : ne constatant aucun dividende à son crédit, il n'était pas exposé à le voir supprimé par des pertes postérieures. Se retirait-il, il recevait un intérêt fixe sur ses *dues* accumulés : la différence entre cet intérêt et le dividende auquel il aurait pu prétendre restait dans le fonds commun.

C'est avec l'apparition du *serial plan* que l'opportunité du fonds de réserve s'est fait sentir, et que les discussions ont commencé.

(1) *Proceedings*, 1903, p. 157

S'il est vrai que les retenues effectuées sur les actions retirées étaient destinées à servir de garantie aux actionnaires, lorsque la transformation s'est opérée, lorsque, au lieu de rester indivis jusqu'à la fin de la société, les profits ont fait l'objet de distributions annuelles, ou même plus fréquentes, les *withdrawal profits* auraient dû, suivant l'ancien système, être conservés dans un fonds spécial et non distribués (1). Or il n'en fut pas ainsi. Après déduction des dépenses, tous les bénéfices étaient répartis entre les actions.

Si, pendant un temps, la *Building Association* se trouva sans fonds de réserve, c'est selon l'opinion de certains auteurs, parce que les *Building Associations* men se sont écartés des principes primitifs en passant du système originnaire à une combinaison plus perfectionnée.

Selon d'autres (2), le *reserve fund* n'est pas nécessaire dans le *serial plan*. Il n'a de raison d'être que dans le *permanent* où aucune retenue, en principe, n'est imposée au membre qui se retire. S'il n'est pas nécessaire dans le *serial plan*, c'est qu'en réalité, il existe sous une autre forme : la réserve dans le *serial* est la différence entre la *book value* des actions et leur *withdrawal value*.

La *book value* des actions d'une série étant de 113.000 dollars, par exemple, et leur *withdrawal value*, seulement de \$ 100.000, la *withdrawal* différence de \$ 13.000 constitue la réserve puisque l'association pourrait perdre 13.000 dollars et faire face encore aux engagements qu'elle a envers les actionnaires qui se retirent. L'argument est spécieux ; il faut supposer que tous les porteurs d'actions se retirent après cette perte, hypothèse purement gratuite. L'un des

(1) *Proceedings*, 1898, p. 41.

(2) *Proceedings*, 1896, p. 49 ; 1902, p. 85.

avantages du fonds de réserve est de maintenir la stabilité du dividende, et d'éviter des prélèvements sur le capital, or, cet avantage est détruit, puisque l'actionnaire qui ne se retire pas voit la *book value* de ses actions diminuée de la part qu'il doit supporter dans les pertes.

Malgré les apparences, personne ne conteste sérieusement la nécessité du fonds de réserve. Si les discussions naissent et si l'on cherche à écarter la constitution de ce fonds, c'est que les conditions dans lesquelles il est créé, paraissent, à quelques auteurs, excessives. Toute la difficulté provient de ce que, dans la conception américaine, le membre qui quitte la société volontairement ou involontairement (après maturité de ses actions) ne reçoit aucune portion de la réserve.

L'idée est fréquemment et nettement exposée. A la réunion de la Ligue, en 1897, le président l'indiquait d'une façon particulièrement frappante (1). « Quand une réserve, disait-il comme conclusion d'un débat sur cette matière, atteint le maximum fixé, elle est formée moins par ceux qui restent dans la société, que par ceux qui l'ont déjà quittée, elle les a protégés, dans la limite de son importance, quand ils étaient membres... La réserve est destinée à protéger ceux qui font partie de la société contre les pertes actuelles. Le membre dont le capital arrive à maturité sans perte, a bénéficié de la protection de la réserve, il n'a plus d'autre intérêt dans cette réserve. Elle appartient toujours à ceux qui restent... Il s'agit simplement de conserver un toit sur la maison pour le prochain occupant. »

On a encore présenté le principe sous une autre forme (2). « C'est l'assurance que l'actionnaire qui se retire et reçoit

(1) *Proceedings*, 1897, p. 76.

(2) *Proceedings*, 1898, p. 47.

en espèces ce qui lui revient, paie à ceux qui restent et dont l'actif consiste en prêts, peut-être en immeubles qui ont dû être retenus par suite de forclusion d'un associé, et en diverses autres valeurs incertaines, qui ne valent pas 100 cents au dollar. » — « Un fonds de réserve n'est qu'une assurance contre une perte possible, comme nous payons des primes d'assurance contre le feu, et si l'année expire sans qu'aucun sinistre ne se produise, nous, qui avons payé l'assurance, nous estimons bien dédommagés de nos sacrifices. »

Si l'on conçoit bien les motifs sus-indiqués qui conduisent les *Building Associations* men à se rallier à la conception d'un fonds de réserve sur lequel les associés n'ont rien à prétendre, — si, ses antagonistes ont mauvaise grâce à lui reprocher de se constituer au détriment de ceux qui ont quitté la société, puisqu'eux-mêmes admettent, pour la plupart, la légitimité d'un *withdrawal profit* en lui reconnaissant la nature d'une assurance donnée aux co-associés demeurant dans l'association, — si, juridiquement, l'opération est possible et parfaitement valable puisqu'elle forme une clause du contrat qui lie le sociétaire et qu'il a admise, la notion américaine n'est peut-être pas complètement satisfaisante au point de vue de la stricte justice. Elle a reçu, cependant, la consécration d'une pratique à peu près générale, en même temps que celle de la loi (1).

(1) La plupart des lois rendent obligatoire, avant la distribution des bénéfices, le prélèvement, sur les produits nets, d'une certaine somme pour constituer un fonds de réserve. Tantôt, elles fixent le chiffre de ces prélèvements [1 0/0 au moins par exemple] ; tantôt elles fixent un maximum et un minimum [5 0/0 au moins, 10 0/0 au plus des bénéfices nets], — généralement, elles prévoient une limite au fonds de réserve [5 0/0 des prêts existants — 5 0/0 de l'actif total]. Là où les lois sont muettes, les statuts suppléent à leur silence.

Faisant une obligation légale d'un usage établi dans la plupart des sociétés, dès 1894, la *Corcoran Law* pour l'Etat d'Ohio (1), oblige toute association opérant dans cet Etat, à mettre, chaque année, de côté 5 0/0 des profits nets pour former une réserve et ce, jusqu'à ce que le fonds de réserve atteigne 5 0/0 des prêts existants (*outstanding loans*).

A deux reprises, la Ligue des *L. Building Associations* a émis un vœu en faveur de l'institution de ce fonds (2). Les discussions qui ont accompagné l'adoption de ces vœux montrent que le fait, pour le *reserve fund*, de rester soustrait à toute revendication des associés et de n'être réparti qu'entre les sociétaires composant l'association au moment de sa dissolution, n'a pas été pris en considération par la Ligue.

Même les Pennsylvaniens, défenseurs intransigeants des méthodes anciennes en proclament l'utilité. A la réunion de la Ligue de 1897, l'un des délégués de la Ligue de l'Etat de Pennsylvanie affirme hautement la nécessité d'une réserve pour les *rainy days* (3), et ajoute, avec une louable franchise: « Si on vous demande ce qu'il advient du fonds de réserve lorsque la société liquide, répondez que tout l'actif est réparti entre les actions. Si l'on ne dit pas que ce n'est point juste, je me tromperai grandement. Mais on ne peut vous indiquer un meilleur moyen de disposer de ce fonds. Il est impossible de revenir en arrière d'une demi-douzaine d'années et de calculer à quelle portion de

(1) « We heartily concur in the President's suggestion of the creation of a reserve fund and we endorse it as among one of the most essential features for the continued success and safety of building and loan associations » (*Proceedings*, 1896, p. 105. — Cf. *ibid.*, 1898, p. 51).

(2) *Proceedings*, 1897, p. 96.

(3) *Proceedings*, 1897, p. 69.

la réserve ont droit les membres qui se sont retirés antérieurement. »

M. Seymour Dexter, l'une des autorités en la matière, recommande la formation d'une réserve ou *guarantee fund*, de façon à assurer la distribution d'un dividende à la fin de chaque année fiscale.

Le principe d'une réserve intangible jusqu'à la liquidation de la société étant admis, il serait erroné de penser qu'aucune dérogation n'y ait été apportée en pratique. C'est plus sur l'expérience que sur la théorie qu'on se repose en Amérique. Un délégué d'Indiana à l'assemblée de la Ligue de 1897, rapporte à ce sujet une intéressante constatation (1). « Notre association commença, dit-il, par constituer, dès l'origine, un *contingent fund*, et continua jusqu'à la sixième année ; alors le fonds atteignait 4.500 dollars, pour un actif de \$ 240.000. Nous n'avions pas de pertes et nous avons senti la nécessité de donner aux actionnaires primitifs une certaine portion de ce fonds. Nous avons modifié nos statuts et décidé que lorsque les actions seraient vieilles de cinq ans, les directeurs auraient le pouvoir de prélever un dividende sur le *contingent fund*. Avant la maturité des actions, elles recevraient leur part du fonds de réserve et aucun actionnaire ne serait lésé. »

Cet exemple ne doit pas être isolé puisque la loi de Wisconsin prévoit que les actions arrivées à maturité, recevront telle portion du fonds de réserve que déterminera le Conseil des Directeurs (2).

Répartition des bénéfices. — La distinction, dans la masse brute des bénéfices, des profits nets étant faite, il

(1) *Proceedings*, 1897, p. 75.

(2) *Bulletin*, p. 1564.

y a lieu de procéder à leur distribution ; trois systèmes principaux sont à signaler qui correspondent aux trois sortes de *plans* adoptés : *one single series*, *serial* ou *permanent*. Nous allons les examiner successivement.

1° Dans les premières sociétés, les bénéfices demeurent indivisés jusqu'à la liquidation. Périodiquement, on détermine la quotité de ces bénéfices en prenant pour base le montant des *dues* versés, ou, plutôt, comme le nombre des acomptes doit être le même, le nombre des actions seul peut servir à faire cette détermination ; mais les bénéfices n'étaient pas portés au crédit des divers membres ; ils restaient dans une masse commune à laquelle s'ajoutaient les gains de la période suivante. Le système était simple et ne présentait pas d'inconvénients. Il ne pouvait plus fonctionner avec équité dans une société émettant plusieurs séries. Cependant, on le retrouve encore dans les *serial societies* où il peut se résumer ainsi (1) : on multiplie les acomptes (*dues* versés) par le temps moyen de placement, — on additionne les résultats de chaque série pour obtenir le produit total, — on multiplie chaque résultat par les profits totaux depuis l'organisation de la société et on divise par la somme des résultats. Les quotients représentent le gain de chaque série. Pour trouver le bénéfice par action, il suffit de diviser le gain de la série par le nombre des actions, qu'elle comporte. Avec ce mode, les promoteurs qui ont eu le courage de créer la société alors que les bénéfices restaient incertains, ceux qui ont eu la tâche difficile, qui ont fourni l'argent quand l'argent était peut-être très demandé et procurait alors de larges profits, sont dans la nécessité de les abandonner graduellement en faveur des nouveaux

(1) *Proceedings*, 1893, p. 67 et s.

adhérents par suite de la redistribution des bénéfices totaux ; fréquemment ils sont appelés à constater que leurs dividendes de 18 0/0, par exemple, descendent à 12 0/0 au moins, dans le seul but de faire participer les nouveaux associés à l'affaire depuis l'origine.

II° A cette méthode, connue généralement sous le nom de *Partnership plan*, il semble qu'on doive préférer le système dit *Compound interest plan* qui, dans ses grandes lignes, fonctionne de la façon suivante : on détermine la valeur de chaque action dans les séries d'après le dernier bilan (les *dues* étant additionnés avec les profits), — puis on fait la somme des capitaux engagés au début de l'année pour chaque série, — on additionne ensuite les résultats obtenus pour chacune des séries, on ajoute au total la moitié des acomptes versés dans l'année (ce qui représente la moyenne du nouveau capital engagé), — on divise les profits afférents à la période prise en considération par le capital : on obtient ainsi le pourcentage de profit gagné pendant la période. La multiplication de la valeur de chaque série (acomptes et profits jusqu'au dernier bilan augmentés de la moitié des *dues* courants) par le taux des profits, donne les bénéfices totaux pour la série. La division des profits de chaque série par le nombre des actions de la série, indique les bénéfices pour chaque action.

Un exemple fera saisir facilement le mécanisme. Pour simplifier, nous supposerons que les bénéfices sont divisés chaque mois, ce qui évitera la complication du temps moyen de placement. Soit des actions de 200 dollars, des *dues* de 1 dollar par mois et des séries émises tous les 6 mois. A l'assemblée de juin la valeur des actions était fixée ainsi qu'il suit :

Séries	Nombre d'actions	Mois et acomptes versés	Valeur par action	Valeur totale
1	239	31	\$ 35.15	\$ 8,400.85
2	178	25	27.70	4,930 60
3	356	19	20.58	7,326.48
4	323	13	13.80	4,457.40
5	251	7	7.30	1,832.30
6	295	1	1.01	297.95
	<u>1.642</u>			<u>\$ 27,245.58</u>

3 actions de la 2^e série et 3 de la 5^e ont été retirées à ce meeting mensuel, et 10 actions ont été souscrites dans la 6^e série.

Pour juillet, la situation sera la suivante :

Séries	Nombre d'actions	Valeur par action (Rapport de juin)	Acomptes du mois	Capital productif de dividende Par action	Par série
1	239	\$ 35.15	\$ 1.00	\$ 36.15	\$ 8,639.85
2	178	27.70	1.00	28.70	5,108.60
3	351	20.58	1.00	21.58	7,574.58
4	323	13.80	1.00	14.80	4,780.40
5	248	7.30	1.00	8.30	2,058.40
6	305	1.01	1.00	2.01	613.05
	<u>1.644</u>				<u>\$ 28,774.88</u>

Par hypothèse, les bénéfices du mois s'élèvent à 206.98.
Les profits se répartiront ainsi :

Séries	Profits par série	Profits par action
1	\$ 62.15	0.26
2	36.75	21
3	54.48	16
4	34.38	11
5	14.81	06
6	4.41	01
	<u>206.98</u>	

En conséquence, la valeur par action et le capital ressortiront respectivement, à la fin de juillet, à :

Séries	Valeur par action	Total
1	\$ 36.41	\$ 8.702.00
2	28.91	5.145.35
3	21.74	7.629.06
4	14.91	4.814.78
5	8.36	2.073.21
6	2.02	617.46
		\$ 28.981.86 (1).

La différence entre ce système et le précédent apparaît d'elle-même. D'une part, les profits appartiennent exclusivement aux séries existant lors de leur réalisation ; d'autre part, les bénéfices, distribués à l'issue d'une période fiscale, sont crédités à l'actif de la série et entrent en ligne de compte pour la détermination des bénéfices revenant à cette série durant la période suivante.

III^e Jusqu'ici les profits ont été partagés par série, c'est-à-dire que, pour le calcul des dividendes revenant à chaque action, on recherchait la valeur totale de la série en supposant que le montant des actions était le même. Lorsque l'un des actionnaires a négligé de faire les paiements aux époques fixées, il reçoit cependant des dividendes aussi élevés que ceux de ses coassociés. L'inégalité résultant de ce mécanisme est balancée par la perception, sur l'actionnaire défaillant, d'une amende destinée à compenser le profit qui ne lui était pas légitimement dû. Ce trait particulier devait nécessairement disparaître dans le *Dayton Plan*. Le calcul des dividendes ne se fait plus par séries, il a lieu, suivant la formule en usage, par dollars réellement versés. Les sommes figurant au crédit des membres, au commencement de l'exercice, servent de base pour la fixation des dividendes à distribuer ; de plus, une

(1) *Proceedings*, 1894, p. 99 ; S. Dexter, *Treatise*, p. 30.

part proportionnelle dans les profits est allouée sur les versements effectués entre deux règlements (1).

Rappelons que dans le *terminating* et le *serial plan*, les bénéfices sont portés au crédit de l'actionnaire. Dans le *permanent plan*, il en est de même pour les *installment shares* et pour les *prepaid shares* jusqu'à ce qu'elles soient entièrement libérées ; les dividendes afférents au *full paid stock* sont payés aux actionnaires.

Ces indications, qui ont été rendues aussi sommaires que possible, nous semblent suffisantes pour donner une idée des procédés de distribution des profits. Nous nous abstenons de présenter le détail des nombreux systèmes employés par les sociétés : ils reposent sur les mêmes principes, et ne diffèrent que par des détails souvent insignifiants ; leur étude intéresse plus le mathématicien que l'économiste (2).

(1) *Bulletin*, p. 1510 ; *Proceedings*, 1896, p. 100 et 101.

(2) La méthode, exposée en détail pour les sociétés émettant leurs actions par séries, est connue sous le nom de *third dividend rule*. Le rapport du *Commissioner of Labor* de 1893 n'énumère pas moins de 25 *plans* de distribution. De plus, chaque *plan* comporte lui-même des modifications et simplifications nombreuses. Ils sont souvent désignés du nom de leur promoteur : *Clark's plan*, *Rice's rule*, *Eldredge plan*, *Wrigley's rule*, etc... [V. *Report*, 1893, p. 427 et suiv. ; *Bulletin*, novembre 1904, p. 1517 et suiv.].

CHAPITRE VII

SOCIÉTÉS NATIONALES. — HOME COMPANIES.

La distinction des *Building Associations* en « Locales » et « Nationales » ne se réfère pas à des différences dans l'organisation, elle tient uniquement à l'étendue du champ d'opérations de l'association. Les associations dites locales sont celles « dont les opérations et les placements sont limités à la localité dans laquelle elles sont établies, ou aux territoires adjacents, ou, encore, s'exercent dans un rayon de peu d'étendue. Elles n'ont point à entretenir un système de succursales (*agency system*) et, dans la grande majorité des cas, leurs dépenses sont réduites au strict minimum ».

Les associations dites Nationales ou *State associations* sont celles qui ne répondent pas à cette indication. La *State association* opère sur tout un Etat ; généralement, par l'intermédiaire de succursales nommées *local boards*, dirigées par des officiers locaux auxquels les membres de l'association versent leurs *dues*, intérêts, primes, etc... Un autre trait distinctif de ces sociétés est l'emploi d'agents (*soliciting agents*) sillonnant la contrée en vue de solliciter des souscriptions (1). Tandis que certaines sociétés limitent

(1) *Annual Report of the Superintendent of Banks (Building and Loan Associations) for the year 1903* (State of New York). — *Annual Report of the Commissioner of Banking and Insurance relative to Building and Loan Associations* (State of New-Jersey), 1899, 31 octobre

leurs opérations à un Etat seul, d'autres les étendent aux Etats de l'Union et sont plus spécialement appelées « nationales » (1).

Apparition des Nationales. — La première *National Building Association* qui attira l'attention et qui est généralement considérée comme l'instigatrice des autres, fut la *National Building Loan and Protective Union* de Minneapolis (Minnesota) (2). Elle fut fondée le 1^{er} janvier 1886. La rapidité extraordinaire avec laquelle elle recruta des adhérents et rassembla des capitaux provoqua une espèce de folie. Des sociétés semblables se créèrent d'abord à Minneapolis, puis dans tout le pays.

La *National Building Loan and Protective Union* eut une carrière météorique, pas assez courte cependant pour qu'elle ne causât la perte des épargnes d'un grand nombre de travailleurs. Ses pertes furent évaluées à 400.000 dollars. M. Fitzmoris, délégué de la Ligue de Nebraska, zélé révélateur de toutes les combinaisons préjudiciables et

p. 9. — Cf. *9th Annual Report of the Commissioner of Labor* 1893, p. 16. « The Local Association confines its operations to a small community, usually the county in which located, while the national operates on a large scale, extending its business enterprise far beyond the borders of its own state even ».

(1) Couramment, sous le terme de *National*, on englobe toutes les *State* ou *National associations*. Pour déterminer une association dont le siège est dans l'Etat même où elle fonctionne, les lois la désignent sous le nom de *domestic* et réservent le nom de *foreign* aux sociétés d'autres Etats.

Les *domestic societies* ne sont pas forcément locales (Dans l'Etat d'Iowa par exemple, on distingue les *domestic local* des *domestic*). Les *foreign* sont toujours nationales.

Ajoutons, d'ailleurs, que si l'on est d'accord pour faire la distinction, quant au fond, entre les deux classes de sociétés (Locales, Nationales) la terminologie n'est pas toujours très précise.

(2) *Proceedings*, 1893, p. 113.

douteuses, rapporte, en 1897 (1), que les pertes essuyées par 15 *National associations* appartenant à 9 Etats, ne sont pas inférieures à 4.912.000 dollars, sans comprendre, dans ce chiffre, diverses sommes telles que : amendes, commissions, retenues sur les retraits, *expense fund*, etc... Partant de ces données, il évalue à \$ 10.000.000 les pertes que les sociétés ont fait éprouver jusqu'en 1897.

Le record, en cette matière, semble être détenu par l'*American*, de Minneapolis encore, qui eut un déficit de 1.000.000 de dollars. Les divers détails qu'ont révélés les poursuites exercées contre cette société, sont particulièrement instructifs. Du 1^{er} juillet 1888 au 1^{er} juillet 1895, ses dépenses s'élevèrent, en chiffres ronds, à 65 0/0 des recettes. Les pertes, en dehors de l'*expense fund*, ont absorbé tous ses bénéfices, plus 30 0/0 du capital versé par ses membres. Bien que ses opérations nouvelles fussent relativement de peu d'importance, au moment des poursuites exercées contre elle, ses dépenses étaient supérieures à \$ 52.000 (260.000 fr.) par an ; sur ce chiffre 34.000 dollars (155.000 fr.) étaient attribués, comme rémunération, aux différents officiers. Il sera peut-être utile de préciser quelques chiffres. Le président recevait par an 7.500 dollars ; le secrétaire 5.000, le vice-président, le trésorier, le *Loan Managing Director* et l'*Attorney*, chacun 3.000, le *Managing Director*, 4.000 (2).

(1) *Proceedings*, 1897, p. 52.

(2) L'*American* de Chicago, qui, sur la papier, avait un capital de 50.000.000 de dollars et fit éprouver des pertes de 600.000 dollars, acquit une salle de danse, une marnière pour la production d'aluminium, une distillerie, etc... L'*Illinois national of Bloomington* (Ill.) aurait eu 40.000 sociétaires : dans le trimestre qui précéda sa chute, \$ 165.000, versés à titre de *dues*, disparurent. Un parlementaire recevait un salaire mensuel de \$ 200, et \$ 500 chaque fois qu'il assistait à

Les exemples pourraient être multipliés; les quelques faits et chiffres signalés suffisent à justifier, à la fois, les craintes inspirées aux sociétés locales et la sévère condamnation portée contre les Nationales par l'un des juges de l'*American of Minneapolis* : « La fraude et l'escroquerie ont été poussées à un tel point, par les fonctionnaires de ces associations, qu'elles ont causé des désordres et des maux profonds parmi nos nationaux, et qu'elles ont ébranlé la stabilité et l'intégrité commerciales de la contrée tout entière. Il est établi que le déplorable état de leurs affaires vient de l'absence complète d'inspection ou de contrôle par les actionnaires, circonstance particulièrement aggravée par ce fait que les membres sont disséminés, et souvent gens de faibles ressources, ignorant la pratique des affaires. Ces conditions rendent impraticable, sinon impossible, toute action combinée, et laissent les officiers maîtres de la situation. Leur domination est sans limite, et quelque préjudiciable qu'elle puisse devenir pour le intérêts des membres, elle ne cesse que lorsqu'elle est arrêtée par l'État. »

Lutte contre les sociétés nationales. — C'est contre les associations qui donnaient lieu à de semblables critiques que la croisade s'organisa.

L'un des premiers actes de la *Local Building and Loan Associations League* fut de marquer, par une déclaration de principes, qu'elle répudiait entièrement la nouvelle organisation (1), et, comme le seul mode efficace d'action

un meeting (une partie de ces sommes fut remboursée). Une autre personne recevait \$ 200 par mois, alors qu'elle étudiait la médecine en Europe. A Bloomington également, la *Bloomington National* paya à son secrétaire 50.000 dollars en 3 ans.

(1) *Resolved.* — That this convention looks with unqualified disfavor

était d'obtenir des lois restrictives pour ces sociétés, c'est au législateur que l'on fit appel. Sous l'inspiration de la Ligue nationale, les Ligues d'Etat entrèrent en campagne. Les sociétés nationales ne se montrèrent point un ennemi débonnaire ; elles combattirent pour leur vie et réussirent parfois même à infliger à leurs rivales quelques échecs, en obtenant des dispositions particulièrement libérales. Par l'adoption de règles spéciales pour les *foreign associations*, par la nécessité d'une autorisation (*license*) avant de commencer les opérations, par l'obligation de déposer entre les mains du *State Treasurer* ou de tout autre fonctionnaire à ce désigné un cautionnement important, les Etats se garantirent contre les dangers possibles des Nationales des autres Etats. A l'intérieur, l'adoption d'un contrôle bien organisé et d'une inspection munie de moyens suffisants d'investigation vint heureusement apporter une garantie aux associations régulières, tandis que les méthodes dangereuses, les combinaisons frauduleuses se trouvaient mises dans l'impossibilité de nuire. Un remède radical eût été de limiter la zone dans laquelle la société pouvait effectuer des prêts hypothécaires. Peu d'Etats semblent avoir pris une telle mesure (1), sans doute parce

upon the financial scheme now masquerading under the general title of « National Building Associations » and assuming to be identical with the genuine building association which is purely mutual in its character and local in its operations » (*Proceedings*, 1893, p. 18).

« Nous réaffirmons notre fidélité aux principes fondamentaux de nos *local building and loan Associations*, à savoir que toute association doit être strictement locale dans ses opérations.... (*Proceedings*, 1904, p. 125).

(1) D'après la loi de l'Etat de Wisconsin, les immeubles qui garantissent le prêt doivent être situés dans le comté du domicile de l'association. Dans l'Etat de New-York, ils ne doivent pas être situés dans

que, si des désastres considérables avaient montré les dangers du système, de nombreux exemples avaient prouvé que la société nationale n'était pas forcément une œuvre de spéculation.

Raisons de leur insuccès et de leur infériorité. — Dans les divers cas précités, c'est moins à des défauts dans les méthodes qu'à la mauvaise administration des sociétés que doivent être imputées les causes de l'insuccès. En principe, Nationales et Locales fonctionnent sur les mêmes bases. Quelques Nationales cependant introduisirent dans le mécanisme de la société, des innovations qui entraînèrent leur perte ou permirent de les dénoncer comme des escroqueries.

La première consiste dans les avances sur *second or divided mortgage* (V. *suprà*), pratiquées par ces sociétés dans une large mesure puisque, encore en 1903, sur un actif de \$ 10.357.131, figurent, pour l'Etat de New-York, plus de 2 millions et demi de premières hypothèques que les sociétés auront à purger (1).

La deuxième particularité, que l'on retrouve fréquemment, réside dans l'existence de ce que l'on désigne sous le nom d'*expense fund*. Généralement, dans les *Building and Loan Associations*, tous les bénéfices sont compris en une seule masse d'où l'on déduit les dépenses, puis on divise le reste entre les membres. Avec le système de l'*expense fund*, lorsqu'un actionnaire verse 50 cents de *dues*, il est

un rayon de plus de 50 milles, du siège de la société (Cf. *Bulletin of the Bureau of Labor*, n° 55, p. 1558. — *New-York Annual Report*, 1903).

(1) Dans les sociétés locales, sur 33.942.475 dollars d'actif, cet élément ne compte seulement que pour 528.298. *New-York Report*, 1903, p. 21.

requis de payer également 5 cents additionnels qui forment un fonds destiné à couvrir les dépenses.

Comme les intéressés l'expliquent parfois, cet *expense fund* permettrait de conserver intact le *loan fund* (formé par les *dues* versés) et les profits qui en dérivent. Les administrateurs avaient, évidemment, les droits les plus larges sur cet *expense fund*. Ils veillaient à ce qu'il fut régulièrement dépensé et ils avaient soin de s'en réserver une forte part. Souvent, l'association était fondée par quelques *schemers* dans le seul but de diviser entre eux, sous un prétexte quelconque, cet *expense fund* (1).

Abstraction faite de ces particularités, et, supposant une administration honnête, il n'est pas douteux que la société nationale ne puisse vivre et remplir les services attendus des *local associations* (2). Mais, il n'est pas dou-

(1) Ce n'est pas exagérer qu'évaluer à 40 0/0 de toutes les sommes reçues, les retenues opérées par certaines sociétés pour alimenter ce fonds. Les dépenses de la première *National Building Association* s'élevèrent à 9,41 0/0 des versements, et, dans ce chiffre, ne sont pas comptés les droits d'entrée, très élevés, qui viendraient encore augmenter, dans une large mesure, le chiffre des dépenses.

Souvent, au lieu d'imposer au membre un versement supplémentaire, les sommes destinées à alimenter l'*expense fund* étaient prélevées sur les versements périodiques. On justifiait cette pratique en affirmant que ces déductions seraient comblées par les profits. Malheureusement pour les actionnaires ceci ne se réalisa pas toujours, et, faute d'avoir tenu compte de ce fait en payant les actions retirées, certaines sociétés se sont trouvées dans de grands embarras. On conçoit facilement que rembourser aux actionnaires, qui se retirent les portions de leur capital qui ont été affectées au paiement des dépenses et n'ont pas été recouvrées sur les profits, constitue une injustice pour les actionnaires restants et met en péril la solvabilité de l'association (*Proceedings*, 1903, p. 129).

(2) « Some of these associations will fall into the control of honest and capable men and be successful ». Seymour Dexter (*Proceedings*, 1894, p. 35). « Under proper laws regulating, controlling, and supervising these

teux non plus que, de sa nature même, dérivent divers désavantages qu'on ne retrouve pas dans les Locales.

Ces inconvénients peuvent se ranger sous deux chefs principaux :

a) Dépenses forcément élevées : les *local boards* à entretenir, — les *soliciting agents* à rémunérer soit par l'abandon du droit d'admission versé par les nouveaux adhérents qu'ils recrutent, soit par une commission, soit de toute autre manière, — l'existence, à titre permanent, de bureaux au siège, avec de nombreux employés, constituent autant de charges à peu près inconnues des *local associations*. Le rapport de 1893 ne donne pas de chiffres globaux à cet égard. C'est dans les rapports des divers Etats que l'on trouve des indications sur les dépenses respectives des Locales et des Nationales. Ceux de New-York et de New-Jersey sont particulièrement instructifs (1).

b) Insécurité des prêts, provenant de la valeur exagérée attribuée aux immeubles hypothéqués. Les officiers de l'association, quelles que soient leurs aptitudes et leur hon-

associations, as they are in force in many of the states, there is no doubt that they can render a valuable service and preserve to some extent the principles of cooperation which have rendered the economic service of their prototypes so beneficent. » *Bulletin of the Bureau of Labor*, n° 55, p. 1498. — Cf. *9th Annual Report of the Commissioner of Labor*, 1893, p. 16.

(1) Dans l'Etat de New-York, en 1903, le capital accumulé des *national associations* s'élevait à \$ 6.526.679, tandis que le capital des *local associations* était de \$ 30 250.891. Cependant, les dépenses d'administration de 30 sociétés nationales étaient de \$ 326.844 alors que celles des 270 sociétés locales n'étaient que de \$ 276.134. Ces dépenses représentaient pour les Nationales 4.23 0/0 de l'actif net, tandis que pour les Locales elles étaient seulement de 0.84 0/0 (soit d'une part 5 0/0 du capital, et 91 0/0 d'autre part).

Le tableau suivant montrera le chiffre des dépenses des sociétés lo-

nêteté, sont à la merci des agents et attorneys, non responsables, disséminés dans les divers Etats, plus désireux de faire un grand nombre d'opérations en raison des remises qui leur sont accordées, que soucieux de contrôler les garanties qui leur sont offertes. Les abus durent être grands puisque, d'après le *Commissioner of Banking* de New-York ces prêts « lointains » ont été presque généralement abandonnés, les sociétés s'assignant, comme limite extrême d'opérations, les frontières de l'Etat (1).

Ces inconvénients sont encore accrus par ce fait que les actionnaires ne peuvent exercer aucun contrôle sur les opérations de la société (2). Ils expliquent et justifient, dans une certaine mesure, la défiance persistante que les sociétés locales et les fonctionnaires publics conservent à l'égard des Nationales (3).

cales et nationales, pour divers articles, à la fin de l'année 1903.

	Nationales	Locales
Salaires et <i>clerk-hire</i>	\$ 189.572	\$ 181.686
Agents.	32.202	1.222
Réclame, impressions, poste . . .	28.721	21.612
Loyer	24.401	31.589

(*Annual report of the Superintendent of Banks, for the year 1903, State of New-York*, p. 21 et suiv.)

Les données du rapport du *Commissioner of Banking de New-Jersey*, ne sont pas moins éloquentes. En 1903, les dépenses des 353 sociétés locales pour salaires aux divers employés, tant des sociétés que de leurs succursales, et pour commissions aux agents, se sont élevées à 173.839 dollars, pour les Nationales, au nombre de 8; elles sont de 71.000 dollars en chiffres ronds (*Report*, 1903, p. 9. — Cf. 1902, *Report*, p. 9; 1901, p. 9).

(1) New-York, *Report*, 1903, p. 22.

(2) La Nationale a encore l'inconvénient, par l'extension de ses opérations, de détruire presque totalement le lien coopératif, qui, aux yeux des américains, est à la base de l'association.

(3) « The Building and Loan Association is a cooperative association, and from its very nature its membership should be confined to persons

La première société, fondée en 1886, eut bientôt de nombreuses imitatrices. En 1893, sur 5.838 sociétés, 240 étaient nationales, soit 4.11 0/0, avec un actif de 55.715.431 dollars. Nous n'avons pas de statistiques pour 1903 et 1904. Les rapports de Kansas, New-Jersey, New-York et Tennessee qui font la distinction entre les deux catégories de sociétés montrent pour les trois premiers Etats une augmentation tant pour le nombre que pour l'actif des Nationales. D'après les opinions éparses soit dans les rapports officiels, soit dans les travaux de la Ligue, il y a tout lieu de penser que, malgré ces apparences, les Nationales sont en diminution. En 1893, elles n'avaient pas atteint, comme d'ailleurs les Locales, leur apogée ; elles étaient en pleine floraison et les années postérieures ont dû les voir s'accroître assez rapidement. Le mouvement créé contre elles dans l'opinion et les mesures législatives restrictives ont sans doute provoqué une réaction (1). Les

living in one neighborhood. The best results can not be attained unless a great part of the management is gratuitous. The main source of profit must be the receipts for the use of money loaned. The members should live so near that they can see upon what security their money is loaned. They should be personally acquainted with the officers and familiar with their business judgement. The investments should be made in the immediate neighborhood where the investors live. » *Proceedings*, 1893, p. 174.

(1) Le rapport du *Commissioner of Banking* de New-Jersey, 1903, constate que les affaires des *State* et *National Associations* continuent à décroître d'une façon sensible, la proportion des *local associations* étant de plus de 97 0/0. En 1900, sur 342 associations, il en existait 16 Nationales (Cf. *New-York, Report*, 1903, p. 22). Vraisemblablement, sous l'influence de la loi de 1903, ce mouvement n'a pu que s'accroître encore. Cette loi a édicté un certain nombre de mesures dans le but de ramener les *Building and Loan Associations* aux principes et aux méthodes qu'une longue expérience a montrés nécessaires à leur succès, dans le but de faire de ces sociétés des *home institutions*,

lois qui soumettent les *foreign associations* à des conditions rigoureuses, l'opportunité, reconnue par les sociétés, de ne point faire de prêts hors de l'Etat dans lequel elles sont créées, ont arrêté nécessairement leur développement, en même temps que l'assujettissement des *Building Associations* au contrôle de l'Etat assurait l'honnête administration de leurs affaires.

Il semble que l'on pourrait dire plus justement à l'heure actuelle qu'en 1893 : « les préjugés qui ont existé contre elles pendant de nombreuses années sont en train de disparaître et, en règle générale, elles conduisent leurs affaires avec la même intégrité que les Locales ».

Cooperative Home Companies.—Parmi les nombreuses organisations qui cherchent à se couvrir de l'étiquette de *Building Societies*, les *Cooperative home Companies* tiennent une place importante. Elles prétendent fournir des maisons à leurs membres sans leur imposer la charge de payer un intérêt, et dans des conditions qu'elles représentent comme beaucoup moins onéreuses que celles des *Building Associations*.

Leur méthode est la suivante. Le membre doit acquitter à son entrée, un droit de 3 dollars, moyennant quoi, il

des *neighbourhood affairs*, conduites d'une manière sûre, avec le minimum de dépenses et dans l'intérêt de leurs membres seuls ». Notamment, les dépenses d'administration ne peuvent excéder les droits d'entrée imposés et 1 0/0 de l'actif, sous peine de retrait d'autorisation ; il est interdit, à l'avenir, aux sociétés de faire leurs opérations par l'entremise de succursales, d'agences ou de représentants salariés ; tout immeuble acheté ou hypothéqué doit être situé dans l'Etat ; des pouvoirs étendus sont donnés au *Banking and Insurance Department* en ce qui concerne l'inspection et le contrôle des sociétés (*Annual report of the Commissioner of Banking and Insurance, relative to Building and Loan Associations, State of New-Jersey, 1903, p. 11 et 12*).

obtient un titre numéroté qui l'oblige à payer à la compagnie, mensuellement, 1 dollar 35 cents, jusqu'à maturité de l'obligation. A ce moment, le titulaire du contrat peut, choisir une maison d'une valeur maximum de 1.000 dollars et, si les administrateurs approuvent ce choix, la société s'engage à fournir 50 dollars par mois jusqu'à paiement de la somme de 1.000 dollars. Depuis l'époque de la maturité, l'intéressé est tenu de verser à la société 5 dollars 35 par mois, jusqu'à remboursement du prêt. La fraction de 35 cents, versée avant et après maturité, appartient à la société; seuls les dollars entiers (*even dollars*) sont portés au crédit du *contract holder*. En d'autres termes, il débourse 35 cents pour chaque dollar payé avant maturité, et 35 cents pour 5 dollars après maturité. Une obligation ne peut être mûre qu'autant que les recettes de la société s'élèvent à \$ 50 par mois; si ces recettes sont de \$ 100, deux contrats sont mûrs, etc... Comme chaque titulaire d'un *unmatured contract* verse dans le *home fund* seulement 1 dollar mensuellement, un *contract holder* seulement sur 50 est servi et 20 mois doivent s'écouler avant que le n° 2 obtienne son tour... D'après les calculs des compagnies intéressées, 33 ans étaient nécessaires pour terminer les opérations.

La Ligue de Nebraska lutta, avec succès, contre ces sociétés qui s'étaient installées dans l'Etat. Si l'on en croit le récit d'un de ses représentants, plusieurs experts comptables furent chargés d'étudier le système et de vérifier les promesses de ses promoteurs : la tâche était ardue et tous l'abandonnèrent sauf un. Les calculs ont été opérés sur une base de 5.000 membres et les données, quant au temps, sont exactes quel que soit le nombre des participants. Ils

(1) *Proceedings*, 1902, p. 108.

ont établi qu'au lieu de 33 ans, il fallait 76 ans et 8 mois pour liquider l'affaire.

La caractéristique de ce système est le gain considérable réalisé dans les premières années. Avec 5.000 adhérents, 32 0/0 du total des recettes reviennent aux organisateurs la première année ; — la 3^e année, ils reçoivent 27 0/0 ; — la 5^e, 25 0/0 ; — la 10^e, 21.7 0/0 et, ainsi de suite, jusqu'à 12.86 0/0 la 76^e année.

Ce ne fut pas sans raison que la Ligue de Nebraska entra en campagne contre ces sociétés.

La théorie avait démontré la possibilité de l'opération ; la pratique apporta la conviction qu'elle se résolvait en une escroquerie analogue à tant d'autres systèmes de *getting rich quick* (1). La *Kansas City home Company* qui, jusqu'en octobre 1902, avait passé 17.240 contrats, fut manifestement en déficit à cette date. Ses recettes totales

(1) Les *Cooperative home Companies* avaient été précédées par des sociétés qui se formèrent en grand nombre, il y a 10 ou 15 ans sous le nom de *Numerical Bond Associations* et, parfois, de *Friendly Societies*. Les membres (*contract holders*) de ces sociétés étaient astreints au paiement hebdomadaire ou mensuel d'une certaine somme pour les dépenses, et d'une somme, plus considérable, alimentant un *matured fund*. Leurs noms étaient portés sur une liste dans l'ordre de souscription, et dès que les versements du *matured fund* atteignaient la somme de 100 ou 1.000 dollars, celle-ci était donnée aux membres dans l'ordre de leur inscription. Grâce à l'intervention du *Post Office Department* et des autorités des différents Etats, aussi bien que par suite des plaintes de ceux qui avaient eu l'infortune de confier leurs épargnes à ces sociétés pour le seul bénéfice des fondateurs, elles disparurent assez rapidement ou restèrent dans l'ombre jusqu'à l'apparition des *Cooperative home Companies*. La seule différence consiste dans ce que, avec les *home Companies*, le membre ne reçoit pas ouvertement la somme déterminée par son contrat, mais est autorisé à acheter un immeuble jusqu'à concurrence de cette somme, sur sa promesse de rembourser le prix d'achat à la société sans intérêt. — *New-York Report*, 1903, p. 27 et 28.

étaient de 246.800 dollars ; les profits laissés à la société après paiement des maisons acquises s'élevaient à \$114.700 qui, ajoutés aux \$ 51.720 représentant les droits d'entrée, se chiffraient par \$ 166.420. En décembre 1902, son déficit était de \$ 67.600, en février, de \$ 74.000. La Suprême Cour de Nebraska déclara que le système constituait une loterie et annula son acte d'incorporation (*charter*). A la suite de cette décision, fut promulguée une loi qui, groupant toutes les organisations, autres que les *Building and Loan Associations*, dont le but était d'accumuler l'argent de leurs membres au moyen d'acomptes et à titre d'épargne, de placements ou de spéculation, dans une classe étiquetée *installment investment companies*, les plaçait sous la *supervision* du *State Banking Board* et les obligeait à obtenir un certificat d'autorisation (1).

(1) *11th Report, Nebraska, 1903*, p. 145. — Cf. au sujet des *home cooperative Companies* et autres formations similaires, le 8^e rapport du *Supervisor of Building and Loan Associations* de l'Etat de Missouri, 1903, p. 12 et 13, ainsi que la loi de cet Etat, de 1903, sur les *cooperative Companies*, qui astreint ces sociétés au versement d'un cautionnement de 2.500 dollars entre les mains du *State Treasurer*, et qui les soumet à la surveillance du *Supervisor of Building and loan Associations*. (*Corporation Laws, state of Missouri, compiled by Sam B. Cook, Secretary of State*, p. 190.)

CHAPITRE VIII

LA BUILDING ASSOCIATION ET L'ÉTAT.

Comme les *moneyed institutions*, dont elles se rapprochent, les *Building Associations* sont régies par des lois spéciales aux différents Etats. Tous ou presque tous, ont une législation particulière pour ces associations ; là où il n'en existe pas, une clause de la loi sur les corporations leur rend ses dispositions applicables.

Comme elles, elles sont presque partout soumises au contrôle de l'Etat, qui s'exerce d'une double manière : lors de la formation de la société par l'exigence d'une déclaration, — puis, durant la période d'activité sociale, par un pouvoir d'inspection. La première de ces phases est l'*incorporation*, la seconde est désignée sous le nom de *supervision* ou d'*examination*.

§ 1. — *Incorporation.*

L'incorporation n'est pas uniquement une formalité administrative par laquelle l'Etat est informé de la création d'une association nouvelle et peut ainsi assurer efficacement son contrôle. Elle constitue encore un acte essentiel pour la société qui, par elle, devient une *corporation*, c'est-à-dire une personne morale douée de la capacité et sujette aux obligations d'une personne physique.

L'incorporation consiste, d'une façon générale, dans le dépôt et l'enregistrement, à l'office d'un fonctionnaire

public (*Superintendent of Banks, — Auditor of public accounts, — Secretary of State, — Bank Commissioner, etc.*...), d'une déclaration signée d'un nombre variable de fondateurs. Cette déclaration, qui porte les dénominations de *constitution, articles of association, articles of agreement, articles of incorporation*, présente un certain nombre de mentions indiquant le nom de l'association, son siège social, la nature de ses affaires, le rayon dans lequel s'exerce son activité. Alors, suivant les Etats, la corporation est formée, ou bien, le fonctionnaire délivre un certificat constatant le dépôt, et ce n'est qu'après nouvel enregistrement de ce certificat dans les bureaux du *county Clerk* que la personne morale est créée (1).

Le nombre d'*incorporators* requis varie de 3 à 25; beaucoup de lois exigeant qu'ils soient, en totalité ou en majorité, citoyens de l'Etat dans lequel a lieu l'incorporation et y aient leur résidence. Le dépôt du certificat donne lieu à la perception d'un droit fixe ou gradué. Faute par une société de s'être conformée aux dispositions relatives à l'incorporation, ses fondateurs sont exposés à des pénalités : amende ou prison.

Telles sont, dans leurs grandes lignes, les formalités, peu gênantes, qui s'imposent pour la création de l'association. Nous devons ajouter, cependant, que certaines lois fixent un maximum au capital (V. p. ex. *Kansas, Appendice*), ou exigent, préalablement à la constitution, la souscription d'un nombre déterminé d'actions (100 actions par ex., *Illinois, Indiana*). Quelques-unes, plus rares encore, à l'exemple de la loi française, requièrent le paie-

(1) Cf. art. 10 et 12, *Building Societies Act* d'Angleterre. — Les *Banking Laws* de Rhode-Island exigent encore pour l'incorporation un *act* spécial. Chap. 188, sect. I.

ment, sur les actions souscrites, d'une certaine somme : ainsi la section 2 de la loi de Kansas exige le versement, sur les 30 actions dont la souscription est nécessaire, des *dues* afférents à un mois (1).

§ 2. — Contrôle (*Supervision*).

Supervision signifie l'acte d'inspecter, d'examiner, de vérifier et, dans certaines limites, de diriger et de surveiller. Pour que le contrôle soit efficace, qu'il constitue vraiment une protection pour le public en général, et en particulier pour les actionnaires non engagés directement dans l'administration de la société, il doit être confié à des personnes indifférentes aux gains comme aux pertes de l'entreprise, au succès ou à l'insuccès de ses méthodes. Les inspections effectuées par des membres ou des fonctionnaires de la société ont été trop souvent inutiles ; trop souvent l'*auditing committee* se contente d'attester la sincérité et l'exactitude d'opérations et de comptes qu'il n'est pas capable de juger. Si le contrôle doit présenter cette première condition d'être complètement étranger à l'association ; c'est à l'Etat qu'il incombe forcément (2).

En théorie, l'intervention de l'Etat s'explique par cette considération que les associations sont créées par sa volonté. Leur ayant délégué certains pouvoirs que leurs membres ne posséderaient pas individuellement, l'Etat a le droit, comme le devoir, de veiller à ce que ces pouvoirs ne soient pas utilisés pour porter préjudice au public.

En pratique, elle se justifie, pour les institutions financières, par des motifs divers : — ces institutions sont, plus

(1) Cf. Loi de South Carolina : souscription préalable de 50 0/0 du capital initial et versement de 50 0/0 du premier acompte.

(2) *Proceedings*, 1893, p. 77.

que toutes les autres, en relation avec les intérêts et la prospérité de l'Etat ; leurs fondateurs réalisent des bénéfices au moyen des fonds d'autrui. Dans les sociétés ordinaires ils opèrent d'habitude avec leurs propres biens ; une erreur ou une perte les affecte plus directement, si l'affaire périclité les conséquences en retombent sur eux-mêmes sans atteindre d'une manière appréciable les entreprises voisines bien que faisant des opérations similaires. Les sociétés financières sont la base du crédit sur lequel s'appuie tout le monde des affaires. La *supervision* est faite pour renforcer le crédit, pour éviter les paniques, pour rassurer les ignorants toujours les premiers à s'alarmer. Nécessaire pour les sociétés honnêtement administrées, elle est plus nécessaire encore pour écarter toutes les combinaisons frauduleuses ou dangereuses (1).

Toutes ces raisons, bonnes en général, ont fait étendre la *supervision* aux *Building and Loan Associations*. D'ailleurs, en assimilant ces sociétés aux autres institutions financières (*savings banks, banks insurance companies, trust companies*) les Etats n'ont point, par un coup de force, opéré une sorte de mainmise sur ces associations. C'est sur leur demande même qu'elles ont été soumises à la *supervision*.

En même temps quelle jetait son cri d'alarme contre les sociétés nationales, qu'elle mettait en garde les *working people* contre les spéculateurs, la Ligue, dès sa première session de 1893, en dénonçant le mal appelait le remède. Elle émettait un vœu en faveur du contrôle de l'Etat (2) et commençait une active campagne pour l'institution légale de la *supervision*.

(1) *Proceedings*, 1900, p. 90.

(2) • Resolved, that in the opinion of this convention, State Supervision of all the Building Associations of this country is a measure greatly

Les sociétés fonctionnant régulièrement y trouvèrent un surcroît de garantie sous forme d'attestation officielle de la sûreté de leurs affaires, et une protection contre les opérations hasardeuses de spéculateurs peu scrupuleux qui, mettant sur leurs façades l'étiquette des *Building Societies*, portaient atteinte au crédit de ces sociétés (1). Le public ne pouvait qu'y gagner ; seuls, les promoteurs des systèmes fragiles, mais rémunérateurs, n'y trouvèrent pas leur compte. Aussi, la réforme ne se fit-elle pas sans susciter des résistances.

Il n'est pas dans notre intention d'examiner le fonctionnement du contrôle dans chaque Etat. Il suffira, pour en donner une idée, d'indiquer le système en vigueur dans l'Etat de New-York, en même temps que la façon dont il s'est créé ; le prenant comme type nous signalerons, à l'occasion, les divergences à noter et les particularités marquantes dans les autres Etats. C'est une loi de 1875 qui organisa le contrôle pour les *Building and loan Associations* dans l'Etat de New-York. Chaque corporation était, en vertu de cette loi, tenue de faire un rapport annuel détaillé au *Superintendent of Banks*, dans la forme fixée par ce fonctionnaire. Le *Superintendent* devait procéder à des vérifications au moins une fois tous les deux ans. S'il lui paraissait, d'après le rapport de la société ou d'après ses propres inspections, que l'association avait violé ses statuts ou la loi, ou qu'elle opérait irrégulièrement, il devait la

to be desired, in that it would be of great benefit in tending to secure greater uniformity in the methods of business and largely increase public confidence and it is recommended that where such supervision is not now required by law, that measures be taken at once to secure the passage of such a law. » *Proceedings*, 1893, p. 18.

(1) « The chief benefit of supervision is the good it does those that do not need it in exposing others. » *Proceedings*, 1893, p. 87.

mettre en demeure de cesser ses errements. Lorsqu'elle ne déférait pas à cet ordre, ou lorsque le *Superintendent* estimait qu'il n'était pas expédient pour elle de continuer ses affaires, il devait en rendre compte à l'Attorney général, qui était autorisé à intenter contre l'association les poursuites prévues contre les sociétés insolvables, ou toute autre procédure que comportait le cas. En 1878, l'*act* de 1875 fut modifié de manière à n'autoriser les vérifications du *Superintendent* que lorsqu'elles étaient demandées par requête, signée d'au moins cinq actionnaires. En 1887, un nouvel *act* réduisit à trois le nombre des actionnaires qui doivent faire la demande.

Sous l'empire de la législation actuelle les pouvoirs du *Superintendent* ont été quelque peu étendus. Les associations doivent, chaque année, avant le 30 janvier, fournir un rapport détaillé, affirmé sous serment par son auteur, sur leur situation au 31 décembre de l'année précédente. Le *Superintendent* peut requérir des rapports complémentaires sur des points spéciaux (*Banking Law*, sect. 188). Faute par l'association de déposer son rapport à l'époque fixée, elle est passible d'une amende de 10 dollars par jour de retard. Chaque année doit être publié un rapport présentant les opérations de toutes les sociétés de l'Etat. Les sociétés sont sujettes à des vérifications du *Superintendent of banks*, de ses *deputies* ou d'agents dûment autorisés, chaque société devant être vérifiée au moins une fois par an. La loi donne également au *Superintendent* le droit d'opérer des vérifications extraordinaires toutes les fois qu'il a des doutes sur la régularité des affaires de l'association. En cas de violation des statuts ou de la loi, ou quand il pense inexpédient pour la société de continuer ses affaires, il saisit, après une mise en demeure restée

sans résultat, l'Attorney général qui procède comme dans le cas d'association insolvable (1).

Les dépenses nécessitées par le contrôle sont à la charge des associations. En premier lieu, à cet effet, le paragraphe 194 de la *Banking law* donne au *Superintendent* le droit d'imposer chaque association d'une taxe dont le produit est destiné à pourvoir aux dépenses de son Département pour le contrôle desdites associations, l'examen et la publication de leurs rapports ; cette taxe est fixée proportionnellement à l'actif des associations tel qu'il est accusé par l'avant-dernier rapport annuel et le paiement doit en être effectué dans les 10 jours de la notification faite à la société. En second lieu, les dépenses occasionnées spécialement par chaque association (vérification annuelle, vérifications supplémentaires) sont supportées par les sociétés (2).

Ce système dans ses grandes lignes : vérifications annuelles ou bisannuelles, obligation de fournir un rapport, examen des rapports des sociétés (3), amendes pour retard

(1) Ces pouvoirs ne sont pas aussi larges que ceux accordés vis-à-vis des *banks* ou *savings banks* ; lorsque le *Superintendent* a des motifs de penser qu'une banque est dans une situation douteuse, il peut prendre possession immédiate des biens et de l'administration de cette banque et la conserver jusqu'à l'issue de la procédure instituée par l'Attorney général.

(2) Lorsque la vérification est faite par le *Superintendent* ou l'un des employés salariés de son département, il ne reçoit que ses frais de voyage ou autres dépenses nécessaires ; lorsque la vérification est effectuée par une personne qui n'est pas un fonctionnaire salarié du *Banking Department*, le montant de la dépense ne pourra excéder la somme de 10 dollars par jour, plus les frais indispensables.

(3) Dans certains Etats, l'enregistrement du rapport donne lieu à la perception de droits (Cf. Ohio. Loi, sect. 22 ; Illinois ; New-Jersey, etc...). Les lois prévoient également l'obligation pour les sociétés de fournir à leurs membres, annuellement, un rapport de leur situation financière, et

à les fournir, poursuites exercées par l'Attorney général, se retrouve dans presque tous les Etats qui ont une surveillance et un contrôle. Des lois exigent au moins deux vérifications dans l'année (Me, North Dakota), d'autres n'en exigent qu'une seule (Kansas, Mo). La loi de New-Hampshire prescrit aux *Bank Commissioners* de désigner un *approved Examiner* pour vérifier les *pass books* des membres une fois tous les quatre ans ; d'autres lois subordonnent les vérifications à la demande de 3, 5, 20 membres, comme les lois de 1878 et de 1887. Celle de Tennessee prévoit des inspections opérées sur la demande d'un ou plusieurs actionnaires ; ils doivent déposer un cautionnement pour les dépenses de vérification, qui sont mises à leur charge si la société est jugée solvable.

Les lois déterminent ordinairement la quotité des dépenses afférentes à chaque association ; tantôt, comme à New-York, elle met chaque inspection à la charge de la société, tantôt la société supporte une taxe proportionnelle ou graduée (1). Dans l'Ohio (Lois, sect. 18), les dépenses de contrôle sont supportées par l'Etat ; mais si les associations *chartered* en Ohio et fonctionnant dans un autre

de publier leur bilan dans un ou plusieurs journaux (*Bul.*, 1904, p. 1565).

Comme c'est sur ces rapports que repose en partie le mécanisme de la surveillance, les lois exigent qu'ils soient certifiés véritables sous serment prêté devant un officier compétent de l'Etat (Ohio, sect. 17 ; New-York, sect. 189 ; North Dakota, sect. 3216 ; Kentucky, sect. 873, etc...).

(1) La loi de North Dakota (sect. 3218) impose aux sociétés un droit de \$ 20 pour les premiers \$ 100.000 d'actif, et \$ 10 pour chaque 100.000 dollars ou portion de 100.000 dollars en sus (Cf. lois de Minnesota, Nebraska). Dans l'Etat de Michigan, le droit est fixé à une 70^e partie de 1 0/0 de l'actif brut de l'association sans qu'il puisse être inférieur à 20 dollars ni supérieur à 100 dans une année (Cf. également Montana).

Etat sont soumises à une taxe, par voie de réciprocité, les associations de cet Etat fonctionnant en Ohio supporteraient les dépenses de contrôle.

Enfin, dans plusieurs Etats, les affaires de l'association peuvent être gérées temporairement par un fonctionnaire public jusqu'à ce qu'elles reviennent à une meilleure condition ou qu'il soit procédé à la nomination d'un *receiver* (Cf. Illinois, loi, sect. 17 a, 17 b, 17 c ; Kansas, sect. 29).

Malgré les lois nombreuses qui l'avaient organisée, ce n'est pas avant 1896 que la surveillance commença à s'exercer d'une façon efficace dans l'Etat de New-York. Jusquelà, fonctionnaires et *examiners* avaient appris à se familiariser avec les mérites et les principes du système. Ils avaient tenté d'introduire quelque clarté dans le chaos existant (1), de corriger les abus et de prévenir les fraudes.

(1) L'Etat de New-York avait deux législations coexistantes. D'une part, la loi de 1851 dont les termes étaient si vagues que, comme on l'a dit, « under its provision you could run almost anything from a horse race to a camp meeting » ; d'autre part, la loi de 1887 « a fairly well considered act, in which the powers of such corporations were more strictly defined ». . . En 1892, la *Statutory Revision Commission* incorpora la loi de 1851 dans l'article 5 de la *banking law* et celle de 1887 en devint l'article 6, les deux législations continuant à être juxtaposées mais les anciens *acts* étant formellement abrogés. En 1894, l'article 6 (revision de la loi de 1887) fut aboli, tandis que l'article 5 fut modifié. On déclara que toute référence faite aux articles 5 et 6 se rapporterait, à l'avenir, à l'article 5. Mais la « Législature » décida également que les *acts* de 1851 et 1887, déjà abolis, resteraient abrogés sauf en ce qui concerne les associations créées sous l'un deux. Ainsi, ces sociétés qui, d'après la revision de 1892, étaient réglées par les articles 5 et 6 de la loi, qui, en vertu de la revision de 1894, devaient tomber sous le coup de l'article 5 substitué aux deux articles, furent de nouveau autorisées, en vertu de la loi, à fonctionner conformément aux premiers *acts* de 1851 et 1887 ; de sorte que cinq lois différentes existent dans l'Etat de New-York. C'est naturellement, sous l'empire de la loi de

Leurs efforts n'avaient pas réussi. Sur le terrain législatif, la loi de 1894, transaction faite avec les représentants des sociétés nationales, au lieu de remédier au mal l'aggrava peut-être, en restituant à d'anciennes lois une force qu'elles avaient perdue. Le Département porta ses efforts sur le terrain judiciaire en faisant usage des pouvoirs qui lui étaient concédés : il échoua également ; la Cour des Appels paralysa son action et l'avisa que « the provision making his opinion as to unsafety and inexpediency the basis of an action, was too vague and indefinite to admit of legal proof » (1).

Cependant, tous les abus habituels aux sociétés nationales, aux entreprises des spéculateurs s'accrochèrent. La situation du Département devint critique : « il élaborait des règlements qu'il ne pouvait faire exécuter, et énonçait des principes qu'il ne pouvait soutenir que dans le royaume de la raison ».

Cet état de choses fut rapidement connu ; les brasseurs d'affaires, les agioteurs, les promoteurs de méthodes étranges s'abattirent sur l'Etat. Ils mirent en œuvre tous les moyens possibles pour capter la confiance du public. Les promesses merveilleuses des agents étaient secondées par une littérature alléchante, et l'on n'oubliait pas cette formule faite pour lever les dernières hésitations : « Sous la *supervision du banking Department* de l'Etat de New-York » : « sous la même *supervision* que les *banks* et *saving banks* ».

1851 que se plaçaient la grande majorité des sociétés qui se créèrent vers 1890, alors que la popularité des *local Building and loan Associations* fit naître des quantités de sociétés plus ou moins sérieuses. (Dans quelques cités elles furent si nombreuses qu'elles tenaient leurs meetings dans les *saloons* et les *grocery stores*.)

(1) *Proceedings*, 1903, p. 133.

Telle était, en 1896, la situation. Deux remèdes étaient possibles : provoquer une législation restrictive, ou bien conférer au *Supervisor* de plus grands pouvoirs de contrôle ; ils échouèrent tous deux. Le *Superintendent* résolut alors de tenter à nouveau les chances du prétoire. En agissant avec prudence, en appuyant son opinion sur des motifs qui ne pouvaient laisser de place au doute, il obtint, devant les tribunaux inférieurs comme devant les hautes juridictions, un revirement de jurisprudence. Quelque trente sociétés furent placées entre les mains de *receivers* et leurs administrateurs, heureux, dit-on, d'échapper à la prison, allèrent exercer ailleurs leur féconde activité. Une réaction s'ensuivit qui eut pour résultat l'adoption de lois protectrices (1).

La relation de ces difficultés nous permettra de poser, sans y insister, quelques conclusions corroborées par les opinions des intéressés.

La valeur de la surveillance et du contrôle dépend, en grande partie, des agents qui l'exercent et du *Supervisor* en particulier. Ils doivent posséder le jugement le plus sain et le plus sûr ; leur action pouvant, bien exercée, sauver une association, mal dirigée, la ruiner et provoquer des paniques. Ils doivent être compétents, experts et pratiques, hommes des réalités et non des théories (2). Il leur faut les pouvoirs les plus étendus, et ces pouvoirs ne doivent pas rester lettre morte. Les inspections, pour être

(1) *Proceedings*, 1903, p. 137.

(2) Cf. section 1387 des *Corporation Laws* de Missouri qui crée un bureau des *Building and loan Associations* : « The chief officer of said bureau shall be a citizen of this state and have knowledge and experience of building and loan business. » — Cf. Seymour Dexter, *Proceedings*, 1895, p. 48.

efficaces, seront imprévues : il ne faut pas, comme on l'a dit, que l'été ramène toujours les inspecteurs dans les stations estivales. Le contrôle purement nominal est, en effet pire, peut-être, que l'absence de contrôle (1). Enfin, l'exemple de l'Etat de New-York l'exprime suffisamment, il est indispensable que le contrôle trouve son appui dans une législation précise (*capable of exact interpretation*).

Il serait puéril de prétendre, d'ailleurs, que, même répondant à ces desiderata, la *supervision* déjouera toute fraude, aucune institution n'étant parfaite, mais elle est un frein et une sauvegarde (*a check and a safeguard*) (2).

Elle est autre chose encore. Elle doit être un guide bienveillant pour les secrétaires, les officiers inexpérimentés, qui, par leur recrutement même, ne sont pas toujours familiarisés avec la comptabilité et les opérations qu'ils sont appelés à gérer, et qui n'ont besoin que de quelques conseils pour mener à bien l'entreprise.

§ 3. — Immunités fiscales.

Les pouvoirs publics interviennent encore pour concéder à la *Building Association* certaines exemptions fiscales.

En Pennsylvania, les hypothèques sont grevées d'un

(1) La difficulté d'assurer le contrôle dans ces conditions a conduit beaucoup de bons esprits à abandonner l'idée d'une *Supervision* par l'Etat. M. Rosenthal, *Editor of the American Building Association News*, autrefois ardent défenseur de la *Supervision*, nous avouait, récemment, qu'en présence de l'impossibilité de trouver des inspecteurs doués de toutes les qualités nécessaires, il avait changé d'idées et il était devenu partisan du système de la liberté pour les *Building Associations*. — Dans le même sens, cf. *Proceedings*, 1899 : *State interference with the business of Building Associations*, p. 78.

(2) *Proceedings*, 1895, p. 44.

impôt de 4 *mills* pour cent, dont les *Building Associations* ont été expressément exemptées ; à l'exception des immeubles, d'ailleurs, toutes les valeurs composant l'actif des associations sont affranchies de *state* ou *local* taxes.

Dans l'Ohio, la loi exonère d'impôt les hypothèques de la société. La loi Willis, qui impose à toutes les corporations de l'Etat une redevance d'un dixième de 1 0/0 de leur capital autorisé, contient une disposition dispensant les *Building Associations* de son application (1).

La *General Building Association Law* de Michigan, de 1887, exonérait les actions ainsi que les hypothèques et autres sûretés appartenant à la société.

La *Mortgage Tax Law*, en vigueur dans l'Etat de New-York depuis le 1^{er} juillet 1905, qui établit un droit d'un demi pour cent sur toutes créances et hypothèques les garantissant, renferme une clause exemptant les obligations hypothécaires relatives aux maisons et inférieures à 3,000 dollars (2).

Dans les Etats de Louisiana, Kentucky, Nebraska et Kansas, quoiqu'il n'existe pas de dispositions législatives expresses, on s'arrange, par des combinaisons politiques, pour favoriser la *Building Association* et ses membres. « Ici, dans notre cité, dit un secrétaire, de Leavenworth (Kansas), nous avons assez d'influence pour élire un *County-Board* de *Commissioners* qui nous sont favorables en raison du nombre de votes dont nous disposons ; mais, dans quelques cas, les associations ne sont pas aussi fortunées et supportent l'impôt sur tout ce que le fisc peut saisir (3). »

(1) *Proceedings*, 1902, p. 22.

(2) *Proceedings*, 1905, p. 33.

(3) *Proceedings*, 1903, p. 48 et suiv.

Enfin, la *Tax Law* de Wisconsin prévoit que « le capital, les acomptes versés, les garanties de prêts, dans les *Building Associations* organisées sous les lois de l'Etat, sont exonérés d'impôt ».

Nous rappelons encore que la législation fédérale exclut les *Building Associations* du *War revenue Act*.

Pour justifier ces mesures, on fait valoir que la pratique américaine (1), qu'il s'agisse des Etats ou des municipalités, est de favoriser, au regard des lois fiscales, les capitaux employés à des fins éducatrices ou charitables, parce qu'ils ne sont productifs d'aucun revenu et qu'ils travaillent à la prospérité et à la sûreté de l'Etat en développant sa richesse, et en contribuant au maintien de la liberté. Les Constitutions exemptent d'impôts les églises et les écoles : on demande que la *Building Association* bénéficie des mêmes avantages et pour des motifs analogues. Les Cours, cependant, ne se sont pas toujours montrées favorables à cette assimilation quelque peu exagérée ; elles n'ont pu oublier que les Constitutions proclamaient le principe de l'uniformité d'imposition et que les exceptions à ce principe devaient être nommément indiquées.

En se gardant des exagérations, il faut reconnaître que les revendications des Ligues et des partisans de l'institution sont légitimes, surtout lorsqu'elles se manifestent contre des lois, comme celle d'Iowa, qui saisissent, pour les imposer, non seulement les hypothèques, mais encore les actions à leur valeur actuelle, les réserves, et tous autres fonds possédés par la société, et qui exigent en outre de l'actionnaire la déclaration de la valeur de ses actions pour la fixation de la taxe personnelle. M. Carrol D.

(1) *Proceedings*, 1894, p. 103.

Wright (1), *Commissioner of Labor* des Etats-Unis, constatant, en 1900, que, depuis plusieurs mois, diverses associations de l'un des Etats de l'Union avaient dû entrer en liquidation par suite des charges que faisaient peser sur elles les lois fiscales, ajoutait : « Ce me paraît être une pratique peu avisée pour un Etat que d'imposer un mouvement philanthropique, au point qu'il ne puisse remplir avec succès sa mission. » Il engageait les délégués du VIII^e Congrès de la Ligue, par une action commune et mesurée, à s'assurer des lois équitables. Depuis lors, comme auparavant, cette question a fait l'objet de l'attention constante de la Ligue et les revendications de ses délégués ont consisté surtout à obtenir que l'épargne des classes laborieuses ne soit pas soumise plusieurs fois à l'impôt, successivement à titre d'immeuble, d'obligation hypothécaire, et d'actions.

Quelques-uns vont plus loin, ils demandent l'exonération d'impôt pour les maisons dont la valeur ne dépasse pas une certaine somme, généralement 2.000 dollars (2) ; d'autres la fixent à 3.000 et même à 5.000 dollars. Sans doute, une pareille mesure serait un vigoureux stimulant, il n'est pas besoin d'arguments pour le démontrer, d'autant que ceux qui la proposent semblent considérer l'exemption comme perpétuelle. Mais les meilleurs esprits pensent que cette demande est exorbitante, elle choque leurs idées d'égalité. Tout au plus se rallieraient-ils à un système d'exonération temporaire calqué sur le système français.

(1) *Proceedings*, 1900, p. 90.

(2) *Proceedings*, 1894, p. 115.

CHAPITRE IX

LES LIGUES.

Tandis qu'en France, par des faveurs jusqu'ici peu réclamées, par des organes de diffusion, et, à l'occasion, de défense, dont le rôle est plutôt effacé, la législation s'efforçait de créer, en faveur de l'amélioration du logement, un mouvement resté embryonnaire, même à l'heure actuelle, les pouvoirs publics, aux Etats-Unis, suivant un processus inverse, ne sont intervenus que lorsque, conscientes de leur force, les *Building and Loan Associations* ont sollicité ou rendu nécessaire leur intervention. Pour obtenir la promulgation de lois plus propres à leur formation, des exonérations fiscales, surtout pour demander aux législateurs une protection efficace contre la spéculation et l'escroquerie qui se masquaient sous leur étiquette, les *Building Associations* se sont coalisées. Cette coalition de sociétés coopératives est encore une manifestation de *self help*, non moins intéressante que celle qui préside à la création même des sociétés. C'est par le moyen de formations syndicales, qui ont reçu le nom de *Leagues*, que les *Building Societies* ont réclamé l'intervention du législateur, en même temps qu'elles créaient entre elles une alliance favorable à leurs intérêts.

Création des Liges d'Etat et de la Ligue nationale. — La première alliance de cette nature devait logiquement se produire entre sociétés d'un même Etat ; elle sem-

ble appartenir à celui qui vit naître la *Building Association* elle-même : la *Building Association League of Pennsylvania* comptait, en 1895, dix-huit ans d'existence et ses services à la cause étaient, d'après les Pennsylvaniens, inappréciables. L'Etat de New-York, de bonne heure également, a vu ses associations se grouper en une fédération. En 1893, dans 16 Etats de l'Union, existaient des *Leagues des local Associations* (1).

L'idée d'un groupement des diverses ligues d'Etat appartient au président de celle de New-York : Judge Seymour Dexter.

En 1892, S. Dexter invita les ligues à envoyer à Chicago des représentants dûment autorisés, dans le but de « jeter les bases d'une ligue de *Local Building and Loan Associations* des U. S. ; de dresser un programme et de convoquer, durant l'exposition colombienne, les délégués des diverses ligues d'Etat, ainsi que pour examiner toutes autres matières, relatives à la création d'une ligue et à ses travaux, qu'il semblera opportun à ces délégués d'envisager ». Les délibérations durèrent deux jours ; on décida

(1) Ce sont les Etats de California, Arkansas, Illinois, Indiana, Iowa, Louisiana, Massachusetts, Michigan, Minnesota, Missouri, Montana, New-York, Ohio, Pennsylvania, Nebraska et New-Jersey. Le nombre des ligues d'Etat a peu varié depuis 1893, des ligues nouvelles venant remplacer celles dont l'existence ne répondait pas à un réel besoin. En 1900, la Ligue nationale des U. S. comprenait, en escomptant l'adhésion de la ligue de Maine en création, 16 ligues particulières soit, à l'exception de la *California League* toutes les *State Leagues* américaines (1900, p. 19).

En 1904, le nombre des Etats possédant des ligues est de 15 ; 12 font partie de la Ligue nationale ; de plus sur ces 12 Etats, Illinois New-York et Ohio, outre une ligue d'Etat, possèdent chacun une ligue spéciale pour un comté ou pour une ville (*Proceedings*, 1904, p. 131. Cf. aussi *Proceedings*, 1905, p. 23).

la réunion, en 1893, à Chicago, de la première assemblée annuelle de la Ligue, la tenue d'un Congrès de *Building Associations* qui formerait une partie intégrante de la *World's Fair*, et on adopta un certain nombre de résolutions qui constituaient, sinon un programme, du moins une indication pour la Ligue future (15 avril 1892). Conformément à ces résolutions, le premier meeting régulier de la Ligue eut lieu, à Chicago, en juin 1893. Des statuts furent arrêtés, ainsi qu'un règlement déterminant les devoirs des divers officiers et l'ordre des travaux : la Ligue vivait. Depuis lors, chaque année, elle tient ses assises dans des villes différentes (1) ; dans l'intervalle des meetings son administration appartient à un comité exécutif.

Le but de la Ligue, tel qu'il est défini dans ses statuts (V. appendice), est : « 1° d'une manière générale, de sauvegarder les intérêts des *Local Mutual Building Loan and Savings Associations* dans les Etats et Territoires des Etats-Unis et dans le district de Colombie ; 2° de provoquer, dans tous les Etats et Territoires, l'adoption de lois qui assureront le fonctionnement équitable et sûr de ces associations pour le bien réciproque de leurs membres et, autant que possible, d'empêcher de faire servir ces associations et leur nom qui inspire confiance, à des vues de spéculation ou pour le profit d'une classe de sociétaires au détriment des autres ; 3° de rechercher des méthodes d'opérations logiques, équitables et sûres et de les propager parmi les *Local Building Loan and Savings Associations* ; 4° d'encou-

(1) 1894, Buffalo, N. Y. — 1895, Cleveland, O. — 1896, Philadelphia, Pa. — 1897, Detroit, Mich. — 1898, Omaha, Neb. — 1899, Niagara Falls, N. Y. — 1900, Indianapolis, Ind. — 1901, New-Orleans, La. — 1902, Put-in-Bay, Ohio. — 1903, Boston, Mass. — 1904, Sault Ste-Marie, Mich. — 1905, New-York. — 1906, Cincinnati, Ohio.

rager et de stimuler la construction et l'acquisition de maisons par les citoyens des Etats-Unis ».

Tel est, également, dans des limites plus restreintes, le rôle des ligues d'Etat.

Fidèle à son programme, la Ligue, dès sa première réunion, adopta une série de résolutions parmi lesquelles on peut citer : la mise en garde des travailleurs contre les systèmes qui leur promettent des gains exorbitants ; le désir de la création d'une *state supervision* (inspection d'Etat) dont l'effet serait d'unifier les méthodes, et d'affermir la confiance du public ; la mise à l'index des sociétés désignées sous le nom de *National Building Associations* ; la limitation des opérations des *Building and Loan Associations* dans un rayon restreint, autour de leur siège, etc.

Toutes assemblées font des vœux et leur action ne peut se mesurer sur leurs désirs, mais sur les réalités qui sont leur œuvre. Les ligues d'Etat ou Nationale ont un triple effet : provoquer la diffusion des *Building Societies* en faisant connaître leur organisation, leurs principes et leur but ; favoriser le vote de lois protectrices ; enfin amener le rejet des dispositions qui, dans les lois proposées, pouvaient être préjudiciables.

Action des Ligues. — Nous n'avons pas la prétention de passer en revue toute l'histoire de chaque ligue non plus que de détailler minutieusement les cas dans lesquels la Ligue nationale a été appelée à intervenir ; mais nous relèverons, à titre d'exemples pour les unes et pour l'autre, des faits qui feront ressortir leur utilité, en même temps que le zèle qu'elles déploient.

La ligue de Pennsylvania (1), en particulier, semble

(1) La ligue de Pennsylvania représente plus de 300 sociétés et de 300.000 sociétaires, *Proceedings*, 1897, p. 112.

avoir eu de rudes assauts à soutenir contre le pouvoir législatif. Elle réussit, dès son origine, à faire passer la loi connue depuis sous le nom de *League Act* (10 avril 1879) qui a rendu les plus grands services et à laquelle on attribue le large développement des sociétés dans ce pays. Depuis lors, elle déploya tous ses efforts pour faire échouer les tentatives des *Revenue Commissioners* en vue d'imposer une taxe sur le capital, l'actif ou les actions des *Building Associations* ; à une exception près, par ses arguments et ses appels, elle a réussi à faire supprimer des projets, les clauses défavorables aux *Building Societies*. Chaque fois qu'une proposition de loi est présentée, la ligue se met à l'œuvre et provoque la suppression des mesures qui paraissent préjudiciables à la cause. En 1902, elle empêche l'adoption de deux projets de lois appuyés par les autorités de l'Etat et tendant, l'un, à la création d'un bureau, avec un *superintendent*, des *examiners* et des *book keepers*, entretenu par un prélèvement sur les sociétés, l'autre, apportant un amendement à la loi pour permettre aux sociétés de faire des opérations de banque ; tandis qu'elle favorise le vote d'une loi relative aux *foreign mutual savings fund and Building and Loan Associations* (1).

La ligue d'Indiana envoie, en 1902, ses représentants devant le comité sénatorial chargé d'examiner un projet de loi ; après explications, est supprimé un article obligeant les *officers* des sociétés à produire au *County Auditor* un état certifié, donnant les noms des actionnaires et le montant des sommes versées sur leurs actions, ces sommes devant servir de base à la taxe instituée par le projet (2).

(1) *Proceedings*, 1902, p. 22 ; 1895, p. 86.

(2) *Proceedings*, 1903, p. 17.

Sur l'initiative de la ligue de Nebraska, qui dévoile le mécanisme des sociétés nommées *home-cooperative*, et à la suite de poursuites intentées par l'Attorney général, la Cour suprême décide que l'opération constitue une loterie. Une loi intervient qui place ces sociétés sous le contrôle de l'Etat (1).

Grâce aux efforts de la ligue de New York et des ligues métropolitaines, une tentative pour soumettre les *Building Societies* aux dispositions d'une loi établissant sur les *mortgages* une taxe de 4 mills, reste infructueuse (2).

L'intervention de la ligue de Louisiana contribue à la rédaction, en 1901, d'un nouveau code destiné à régir les associations de construction (3).

Ces exemples sont concluants : ils montrent que les ligues et, par voie de conséquence, les associations qu'elles représentent, constituent une puissance avec laquelle les pouvoirs sont obligés de compter ; que ces ligues sont des corps extrêmement vivaces et aussi que l'activité du législateur, dans les Etats américains, est fréquemment sollicitée par les *Building Societies*.

Un délégué de l'Illinois, au Congrès de 1897, regrettait que les ligues ne fussent pas appréciées à leur juste valeur ; il exprimait le désir que chaque société, sans exception, apportât son aide à la Ligue, tout au moins une aide pécuniaire. Les Législatures ne sont pas toujours bien favorables aux *Building Associations* et les législateurs doivent être renseignés et éclairés. Dans l'Etat d'Illinois, durant une session, 48 *bills* avaient été présentés, presque tous défavorables et quelques-uns désastreux pour les

(1) *Proceedings*, 1903, p. 20.

(2) *Ibid.*, 1903, p. 23.

(3) *Ibid.*, 1902, p. 19.

Building Societies. Pour se garder de semblables dangers, il est nécessaire qu'elles soient représentées dans le *lobby*, de là, des dépenses que toutes les associations doivent équitablement supporter, puisque toutes profitent également des avantages d'une bonne législation. En 1893, la question de l'imposition se présenta aux *Building Societies* de l'Illinois avec une acuité particulière. La ligue soutint un procès dispendieux, la loi primitive d'exemption fut néanmoins déclarée inconstitutionnelle, mais le comité de la ligue présenta, sans tarder, un projet qui fut adopté et eut pour résultat pratique d'exonérer les sociétés d'un fardeau qui leur eût été des plus lourds (1).

L'action de la Ligue nationale des U. S. n'est ni moins heureuse, ni moins active, que celle des individualités qui la composent. Une énumération de ses travaux risquerait d'être fastidieuse et n'ajouterait rien à la preuve que le fait suivant pourra fournir.

En 1897, fut adopté le *War Revenue Act* par le gouvernement fédéral ; cette loi renferme une clause d'exemption de la *stamp tax* sur le capital, en faveur des *Building Associations*. Le projet, tel qu'il était présenté à la *House*, contenait une exemption générale (« le capital et les obligations émis par les *Coop. Building and Loan Associations* seront exceptés »). Mais, au *Finance Committee* du Sénat, le maintien de cette disposition souleva de l'opposition. Dès que le fait fut connu, une première protestation fut déposée par le comité, au nom de la Ligue, en faveur du maintien de l'exemption avec ces considérations que les *Building Associations* ne sont pas des sociétés de spéculation ; leurs fonds consistent dans les épargnes des membres,

(1) *Proceedings*, 1897, p. 80. Cf. *Ibid.*, 1905, p. 27 et s.

épargnes employées à la construction de maisons. Les efforts combinés de la Ligue nationale et des ligues locales aboutirent au maintien de l'exemption avec un texte transactionnel (1). Mais la simple lecture d'une loi fiscale ne saurait donner une idée exacte de la victoire ainsi gagnée ; elle ne peut être pleinement appréciée que par les économies réalisées : l'exemption se traduit par un bénéfice de 1.600.000 dollars (soit : 8.000.000 de francs) (2).

Outre cette manifestation de leur influence, les ligues contribuent encore, et ce n'est pas là, peut-être, leur moindre rôle, à faire connaître les associations et à faire ressortir leurs avantages. Chacune d'elles tient ses assises comme la Ligue nationale et, comme elle, a ses organes de propagande.

La Ligue nationale donne à ses réunions annuelles la plus large publicité : la brochure qui contient le compte-rendu de ses travaux est tirée à plus de 10.000 exemplaires et répandue parmi tous ceux qui, de près ou de

(1) L'exemption est accordée dans les termes suivants :

« Le capital et les obligations émis par les *Coop. Building and loan Associations* dont le capital n'excède pas 10.000 dollars, et par les *Building and loan Associations* qui font des prêts seulement à leurs membres, seront exemptés de la taxe établie par la présente loi. »

(2) Ce chiffre est donné par le président de la Ligue dans son discours prononcé au 10^e meeting annuel à Put-in-Bay, Ohio (*Proceedings*, 1902, p. 4). La somme, ainsi épargnée aux *Building Societies* par l'exemption du *War Revenue Act*, a été calculée par le secrétaire de la Ligue, M. Celarius ; elle se décompose comme suit :

Taxe sur les émissions d'actions.	\$ 1.325.000
— sur les transferts (<i>transfer shares</i>) . . .	40.000
— sur les mutations (<i>conveyances</i>) . . .	30.000
— sur les cautionnements des officiers. . .	45.000
— sur les obligations et <i>mortgages</i> . . .	150.000
— sur les procurations.	10.000
	\$ 1.600.000

loin, s'intéressent à la *Building Association* (1). Par ces assemblées se crée une unité de méthodes entre toutes les sociétés de l'Union, tout au moins sur les questions essentielles, et sont décidées des réformes que chaque ligue particulière doit faire adopter, autant que possible, dans son ressort. De là, une législation presque uniforme pour les associations nationales ou étrangères, et l'organisation, dans presque tous les Etats, d'une *supervision* officielle.

La Ligue est assistée dans sa tâche de propagande par son organe officiel : l'*American Building Association News* (Chicago et Cincinnati), publication mensuelle dont l'objet unique est le *Building Association folk*. Ce journal est recommandé par la Ligue qui, en 1904 encore, lors de son 12^e Congrès, lui votait, à l'unanimité, des remerciements pour son dévouement à la cause (2).

Proceedings et *Journal* paraissent sous la devise de la Ligue : *The American Home, the safeguard of American Liberties*.

Le Building Association Exchange. — Les ligues n'ont pas eu seulement pour effet la défense des intérêts des sociétés, le vote de lois meilleures, ou la diffusion de

(1) Nous n'avons eu, en France, jusqu'en 1904, aucune organisation, qui pût, même de loin, ressembler à ces ligues. Depuis 1904, la « Fédération des Sociétés d'habitations à bon marché » du département de la Seine donne une idée assez exacte de ce que sont les Ligues américaines. Cette fédération est d'ailleurs à sa naissance. Cependant, on compte à son actif l'organisation d'un congrès national, assez terne ; elle a, en outre, élaboré les statuts d'une Fédération nationale qui grouperait toutes les sociétés françaises.

(2) « Décide : que les remerciements de cette assemblée sont offerts à la presse du pays pour sa coopération bienveillante, et particulièrement, à l'*American Building Association News*, qui, depuis longtemps, a été signalé pour son dévouement à notre cause » (*Proceedings*, 1904, p. 125).

l'institution. Quoique plus effacé, elles ont encore parfois un rôle intimement lié au fonctionnement même de la *Building Association* et qu'il serait désirable de voir se généraliser. Nous voulons parler de ce que l'on nomme le *Building Association Exchange*.

Vers 1893, les associations de l'Hamilton County (Ohio), comprenant la ville de Cincinnati et ses faubourgs (environ 100.000 actionnaires), ont procédé à la constitution d'un *Exchange*, avec l'aide de leur fédération : l'*Hamilton County Building Association League*. Cet *Exchange* fonctionne sur les bases suivantes. Au siège de la ligue est tenu un registre où sont consignés tous renseignements communiqués concernant les membres emprunteurs, ainsi qu'une courte description de la propriété (les recherches sont facilitées par deux tables tenues : l'une par nom de personnes, l'autre, par propriété). Toute société faisant partie de la ligue est invitée à notifier à l'*Exchange*, après chaque meeting, les demandes d'emprunt, avec toutes informations utiles (montant du prêt, description de la propriété, évaluations faites par les comités, indication des refus de prêt, leurs motifs, indication des sommes restant disponibles dans la caisse de l'association s'il y a lieu, — mentions consignées sur des imprimés spéciaux fournis par l'*Exchange*).

Toutes les fois qu'un renseignement reçu peut être intéressant pour une société affiliée, il lui en est donné connaissance. Lorsqu'une société fait savoir qu'elle a des fonds inutilisés, l'*Exchange* lui adresse les personnes qui se sont fait inscrire dans ses bureaux, dans l'ordre de leur demande.

L'*Exchange* est dirigé par un administrateur sous le contrôle d'un comité spécial ; ses bureaux sont ouverts à

toutes heures du jour. Les frais sont couverts par une contribution levée sur les emprunteurs qui s'adressent directement à lui ou lui sont adressés par les sociétés (contribution de 50 cents par 1.000 dollars empruntés) (1). Les avantages sont évidents.

L'*Exchange* constitue un moyen de défense contre les mauvais emprunteurs (notamment, propriétaires de terrains achetés à bas prix, et qui « travaillent » les associations).

Grâce au registre tenu au siège, le secrétaire voit immédiatement, d'après les rapports des sociétés, si la propriété offerte comme sûreté est, ou non, déjà hypothéquée. Si oui, il prévient immédiatement la société intéressée qui évitera ainsi de prêter sur 2^e, 3^e ou même 4^e hypothèque, comme le fait s'est présenté.

Une société a-t-elle des fonds disponibles ? elle pourra, par l'intermédiaire de l'*Exchange*, les prêter à une autre société qui en a besoin. Ou si, comme dans l'Ohio, les lois interdisent les prêts entre sociétés, les choses tendront à un résultat semblable de la façon suivante : quand un emprunteur s'adresse à une société où les demandes excèdent les disponibilités, on le renvoie à l'*Exchange* qui lui indique les associations ayant des fonds inutilisés. Ainsi ces fonds trouvent leur emploi normal et le dividende est augmenté.

Pour l'évaluation des propriétés offertes comme garantie, l'intérêt de l'*Exchange* n'est pas discutable. Les comités d'évaluation s'y procurent des renseignements sur des immeubles voisins de ceux qu'ils ont à examiner, de ceux-là mêmes, s'ils figurent déjà sur les registres ; ils connais-

(1) *Proceedings*, 1894, p. 67.

sent ainsi les évaluations d'autres comités et se livrent à d'utiles comparaisons. Il arrive souvent que des emprunteurs, peu scrupuleux, qui possèdent un immeuble dans une partie de la ville et ont déjà essuyé un refus de prêt de la part d'une société, s'adressent à une association plus éloignée, espérant que sa commission d'évaluation sera moins bien placée pour déterminer la valeur exacte de leurs garanties (1).

La Presse. — Dans leurs efforts de propagande, les ligues reçoivent une aide puissante de la presse : presse particulière, journaux périodiques destinés à ceux qui déjà connaissent l'institution et l'encouragent ; presse ordinaire, quotidienne surtout, qui, avec persistance, signale les mérites, les bienfaits et les succès des associations, publie les comptes rendus des assemblées générales et les bilans des sociétés de la circonscription, en un mot, impose la *Building Association* à l'attention du public. Selon les membres les plus distingués et les plus actifs de la Ligue, cette collaboration des journaux est inappréciable. Ils ne craignent pas d'inscrire à son actif la faveur dont jouissent les sociétés et la considèrent comme le principal facteur de leur développement. Les *Proceedings* abondent en communications qui insistent, avec complaisance, sur l'importance du rôle de la presse, et les orateurs ont souvent cru bon de tracer des guides détaillés sur la manière d'intéresser les reporters aux *Building Associations*, et de leur arracher des articles. En 1901 (2), M. Cellarius

(1) Sur la création dans un but similaire d'un *Clearing-House of Local Cooperative Savings and Building Loan Associations*, voir : *Proceedings*, 1904, p. 65.

(2) *Proceedings*, 1901, p. 30.

donnait une liste, très incomplète, d'ailleurs, comme il l'avouait, de journaux consacrant régulièrement une rubrique aux sociétés. Cette liste comprenait 40 journaux environ pour onze Etats seulement. En 1898, un Philadelphien, évaluant d'une façon concrète les services rendus par la presse aux *Building Associations*, estimait à 1.614.080 dollars la somme représentée par les insertions et articles gratuits que leur avaient consacrés, pendant vingt ans, les journaux américains.

A côté de ce facteur, il convient aussi de faire une large place à l'action des sociétés elles-mêmes. Les sociétés coopératives françaises sont, en général, peu connues ; sauf quelques rares exceptions, elles hésitent devant la réclame, autant par un sentiment de réserve que par économie, et, ainsi, par crainte de se confondre avec les entreprises qui n'ont pour but que la spéculation plus ou moins déguisée, elles se laissent supplanter par elles. Les sociétés américaines n'ont point de ces hésitations ni de ces timidités. Le prospectus est, pour elles, le meilleur moyen d'action. Elles impriment leurs statuts, leurs bilans, insistent sur les résultats obtenus, les commentent, indiquent les bienfaits de la *Building Association* dans des formules frappantes et les renforcent au besoin par l'illustration.

CHAPITRE X

DÉVELOPPEMENT DE LA BUILDING ASSOCIATION.

STATISTIQUES.

Les premières sociétés. — Avec quelque candide orgueil, la Ligue des U. S. place dans ses comptes rendus de 1901, sous la rubrique, *Une relique de Pennsylvania*: le fac-simile d'une circulaire de la *Kennington Building Association* (une des plus vieilles sociétés de Philadelphie) convoquant à une assemblée, tenue le 22 janvier 1847, « les personnes désireuses de créer une société dont le but serait d'aider ses membres à la construction de maisons d'habitation... »

Ce ne fut pas la première association américaine. Ce serait à Frankford, un faubourg de Philadelphie, qu'apparut la première *Building Association* : l'*Oxford Provident Building Association* fondée le 3 janvier 1831. Elle était conçue d'après un plan simple : une seule série d'actions, — droit d'entrée de 5 dollars, — versements mensuels de 3 dollars par action, — valeur nominale des actions, 500 dollars. Les actions arrivèrent à maturité au bout de 10 ans et 6 mois, et l'association fut dissoute ; une nouvelle association lui succéda immédiatement sous le même nom. Une autre fut créée, également à Frankford, en 1855 : la *Franklin Building Association*, dans laquelle la valeur des actions était de 200 dollars et les *dues* mensuels de 1 dollar par action (1).

(1) *Proceedings*, 1892, p. 149. Seymour Dexter, *op. cit.*, p. 43. —

Quelle fut l'origine de ces sociétés ? Elles semblent avoir été importées d'Angleterre où les possibilités de coopération, entre artisans et salariés de toutes classes, paraissent avoir produit un mouvement qui aboutit, à la fin du xviii^e siècle, à la formation de *building clubs* dont les opérations eurent, en 1809, pour résultat, l'organisation de la première *Building Association* des temps modernes (1) : la *Greenwich Building and Loan Society* (2).

Entre 1831 et 1849, 50 sociétés furent organisées dans Philadelphie. Il n'existait pas de loi sous laquelle elles pussent se former ; elles plaçaient leurs fonds dans les mains de *trustees* et furent si honnêtement et habilement administrées que, pendant 20 ans, elles n'éprouvèrent aucune perte sérieuse. Les lois de Pennsylvanie de 1850, leur permettant l'incorporation, marquent le point de départ d'un développement considérable pour ces associations dans les divers Etats. Ce développement s'est fait partout d'une façon si naturelle et si tranquille, que les *Building Associations* demeurèrent longtemps sans être

Cf. « How to manage Building Associations », by Edmund Wrigley, Philadelphia, 1873.

(1) Dès l'an 200 (av. Jésus-Christ) existaient, en Chine, des sociétés formées et opérant pratiquement sur les bases analogues aux *Terminating Societies*, c'est-à-dire : 1^o formation d'une société avec un nombre de membres limité ; 2^o contributions égales, à des périodes déterminées ; 3^o amendes pour défaut de paiement ; 4^o prêts faits suivant un système d'enchères ; 5^o distribution équitable des profits provenant de l'argent prêté.

« *History of the Laws, Manners and Customs of the people of China* », vol. 2, p. 84, par John Henry Gray.

(2) Le préambule de cette association détermine ainsi son but : « former à l'aide de versements mensuels un fonds qui serait consacré à la construction de maisons, et divisé entre les membres. La société comprendra au maximum 50 membres, ne possédant pas plus de 200 actions de 210 livres chacune. Le siège est fixé à Greenwich ».

spécialement remarquées. C'est en 1887 seulement, que par la place prépondérante que l'*American Economic Association* leur donna dans ses monographies sur la coopération, elles commencèrent à attirer l'attention de la presse quotidienne, et, par elle, du public.

De 1860 à 1869, en Pennsylvanie, 148 associations se créèrent, et 317, de 1870 à 1875. En 1876, il existait, en activité, dans la ville de Philadelphia seule, au moins 450 associations.

Dans l'Etat de New-Jersey, on comptait en 1880, 106 sociétés : la première fut organisée en 1847 (1).

A Buffalo, dans l'Etat de New-York, la première association apparaît en 1851 (2).

Dans l'Ohio, le mouvement commence en 1857, dans la ville de Cincinnati (3).

La *Chicago Building Association* (1849), est la première société de l'Illinois.

Dans le Maryland, une société se fonde en 1846.

Statistiques antérieures à 1893. — Jusqu'en 1893, il est malaisé de connaître la situation exacte des *Building Associations* pour l'ensemble de tous les Etats.

(1) En 1882, le bureau de statistique de New-Jersey estime leur nombre à 128, groupant 20.000 membres. D'après ses recherches, en 1886, 156 sociétés fonctionnaient, avec 37.730 actionnaires et un actif net de plus de 9 millions de dollars.

(2) L'histoire des *Building Associations* dans l'Etat de New-York est particulièrement mouvementée. Lors de la mise en vigueur de la loi de 1851, il n'y avait que peu d'associations. Jusqu'en 1859 un assez grand nombre de sociétés apparurent, mais grâce aux termes généraux de la loi, beaucoup n'avaient d'autre but que la spéculation ; des pertes considérables furent éprouvées par ces sociétés qui tombèrent en complète défaveur. Dans la fin de cette période il n'en existait guère que 124.

(3) Son fondateur P. A. Peek devint le champion de ces institutions dans cette cité.

En 1888, M. F. B. Sanborn, secrétaire du *Special Committee on Provident Institutions*, désigné par l'*American social science Association*, présenta, à Saratoga, le rapport de son comité sur les *Cooperative Building Associations* ; il estimait, dans ses conclusions, qu'il existait alors plus de 3.000, même peut-être plus de 3.500, *Building Associations* aux Etats-Unis, représentant un chiffre de placements de 300.000.000 de dollars. Les capitaux accumulés, sous forme de maisons et de terres acquises par les occupants ou leurs familles par l'intermédiaire de ces sociétés, pouvaient être évalués à 500.000.000 de dollars (2.500.000.000 de francs).

En publiant ce rapport, à la fin de la même année 1888, M. Sanborn fixait comme chiffre minimum, à 4.000 le nombre des associations. En relevant ainsi son estimation primitive, il s'appuyait sur les recherches effectuées par l'éditeur du *Building Association and Home Journal* de Philadelphie, sur le rapport du Bureau de statistique du travail de New-Jersey, et sur les résultats définitifs de l'enquête par lui poursuivie. En 1889, dans le rapport annuel du bureau of *Industrial statistics* de Pennsylvanie M. Bolles (*The history and statistics of Building and loan Associations*) adopte ce chiffre et résume la situation des 4.000 sociétés, au moment de son rapport, de la façon suivante ; Actions : 5.450.000. — Membres : 872.000. — Emprunteurs : 272.000. — Actions gageant des emprunts (*borrowed shares*) : 1.496.000. — Actif (*assets*) : \$ 336.485.080 (1.680.425.400 fr.). La même année (septembre 1889), à la session de l'*American social science Association* à Saratoga, M. Sanborn fit un rapport complémentaire sur les *Cooperative Building and loan Associations* et, grâce aux données nouvelles recueillies depuis l'année précédente,

il aboutit à la conclusion qu'il n'existait pas moins de 4.500 sociétés.

Données générales du rapport de 1893. — Tous ces calculs, quel que soit d'ailleurs le soin apporté à les établir, demeuraient incertains. Tandis que les sociétés se développaient avec une rapidité miraculeuse, les Etats, en grand nombre, sentaient la nécessité d'établir des règles et un contrôle législatifs. Dans chaque Etat, des rapports sont publiés renseignant le public sur les faits principaux de la vie de ces associations, le secrétaire d'Etat ou tout autre fonctionnaire suit le mouvement des sociétés ; officielles ou semi-officielles, publiques ou privées, partout où le mouvement s'est nettement dessiné, les statistiques apparaissent. Ces données appréciables quoiqu'éparses, et le grand développement d'un système coopératif destiné à promouvoir le *welfare* des classes laborieuses décidèrent le département du travail de Washington à consacrer un de ses rapports annuels, précieuses statistiques dans lesquelles les Américains sont devenus des maîtres, aux *Building Societies*. Un questionnaire (*schedule*), dressé avec le concours de personnes compétentes, fut préparé pour les enquêteurs du département. Cet inventaire ne comprenait pas moins de 129 questions distinctes et ces questions étaient divisées en deux catégories : les unes générales, c'est-à-dire s'appliquant à toutes les associations de l'Union (ce sont celles qui s'imposent à toute statistique sérieuse) : nom, siège, caractère, plan, date de fondation, nombre d'actions, valeur, maturité, distribution des profits, *dues*, etc., etc. ; les autres, spéciales, s'appliquant à un certain nombre seulement d'associations. Elles portent sur des points accessoires et permettent de déduire des solutions qui, pour n'être pas rigoureuses, suffisent à

présenter les tendances générales. Le résultat de cette enquête forme le *9th Annual Report of the Commissioner of Labor*, 1893 (713 pages).

En 1893, le nombre des associations, tant nationales que locales, s'élève à 5.838, sans compter diverses associations au nombre de 91, pour lesquelles le Département du travail n'a reçu directement que des renseignements succincts, et dont l'existence, pour quelques-unes, lui a été révélée officieusement. Elles étaient, d'ailleurs, de peu d'importance parce que, nouvellement formées, et avaient des opérations très restreintes. Le tableau suivant résume les résultats généraux fournis par l'enquête :

	LOCALES	NATIONALES	TOTAL
Nombre d'associations. . . .	5.598	240	5.838
(a) Actionnaires du sexe masculin. . . .	710.158	209.458	919.616
(a) Actionnaires du sexe féminin. . . .	263.388	44.440	307.828
(b) Nombre total d'actionnaires. . . .	1.359.366	386.359	1.745.725
(b) Moyenne des actionnaires par association. . . .	244,5	1.637,1	301,2
(c) Actionnaires emprunteurs. . . .	402.212	53.199	455.411
(c) Proportion pour cent des actionnaires emprunteurs. . . .	29,83	13,77	26,25
(d) Nombre d'actions. . . .	10.381.031	2.874.841	13.255.872
Total des « dues » et des profits. . . .	\$ 413.647.228	\$ 37.020.366	\$ 450.667.594
(e) Nombre moyen d'actions. . . .	7,6	7,2	7,5
(e) Moyenne des « dues » et des profits par actionnaires. . . .	\$ 303,11	\$ 86,73	\$ 257,26
(e) Valeur moyenne des actions. . . .	\$ 39,75	\$ 12,12	\$ 34,18
Total des bénéfices (<i>profits</i>). . . .	\$ 74.402.969	\$ 6.261.147	\$ 80.664.116
(f) Valeur moyenne des prêts. . . .	\$ 1.133	\$ 920	\$ 1.120
(g) Maisons acquises. . . .	290.803	23.952	314.755
(a) Associations n'ayant pas fourni ce renseignement. . . .	1.503	66	1.569
(b) Associations n'ayant pas fourni ce renseignement. . . .	38	4	42
(c) Associations n'ayant pas fourni ce renseignement. . . .	69	4	73
(d) Associations n'ayant pas fourni ce renseignement. . . .	18	4	22
(e) Chiffre établi sur 5.538 associations locales et 226 nationales; total. . . .	5.761		
(f) Etablie sur 2.128 associations locales et 45 nationales; total. . . .	2.173		
(g) Associations n'ayant pas fourni ce renseignement. . . .	1.326	68	1.394

Mouvement de 1893 à 1906. — Depuis 1893, ce sont les rapports annuels du secrétaire de la *United States League* qui donnent le mouvement des *Building Associations*. A l'aide de ces rapports et des chiffres officiels fournis par l'étude parue dans le Bulletin du Bureau du Travail (1904), nous avons dressé les tableaux ci-joints montrant, pour les Etats arrivant en tête des statistiques antérieures, les

principales étapes parcourues jusqu'en 1905, par l'indication du nombre et de l'actif brut des sociétés.

(1) ÉTATS	1893	1894	1895	1896
	Dollars	Dollars	Dollars	Dollars
California.	18,093,591	20,820,082	21,500,520	21,470,310
Connecticut.	477,345	790,605	1,931,663	2,707,926
Illinois	75,771,559	81,796,350	82,639,258	80,105,574
Indiana.	26,623,795	30,090,926	34,347,023	38,095,148
Iowa	7,365,002	9,500,000	11,000,000	11,877,312
Maine.	1,375,227	2,193,956	2,469,884	2,691,446
Massachusetts.	13,653,330	18,584,671	20,552,667	22,906,692
Michigan	7,399,865	9,500,000	10,000,000	11,584,316
Minnesota.	15,739,680	15,837,910	14,891,796	11,747,055
Missouri	35,841,560	33,404,596	28,000,000	26,352,955
Nebraska	3,073,563	3,888,001	3,924,778	3,771,834
New-Hampshire.	1,447,489	1,445,411	1,666,921	1,853,070
New-Jersey.	31,714,681	39,341,081	38,882,110	43,379,195
New-York.	33,008,552	45,023,735	50,168,683	54,490,218
North Dakota.	257,833	218,386	297,379	313,150
Ohio	67,626,374	86,047,104	92,121,651	96,906,524
Pennsylvania	81,870,964	90,700,000	99,519,918	107,008,101
Tennessee.	12,897,365	13,150,000	13,425,765	14,880,752
Wisconsin.	3,197,142	3,350,000	3,495,676	3,500,000
Autres Etats.	91,417,968	96,871,020	93,864,626	95,903,063
Total	528,852,885	602,553,834	624,700,318	651,544,641

ÉTATS	1897	1898	1899	1900
	Dollars	Dollars	Dollars	Dollars
California.	21,791,929	20,771,227	20,285,454	18,935,884
Connecticut.	3,243,935	3,627,828	3,774,526	4,157,804
Illinois	73,399,193	63,451,758	54,104,602	47,896,148
Indiana.	37,624,418	34,888,815	31,435,588	29,637,826
Iowa	11,506,982	11,529,393	10,189,634	8,208,405
Maine.	2,912,964	3,009,999	2,975,716	2,862,179
Massachusetts.	24,597,843	25,793,354	26,744,647	27,721,748
Michigan	11,192,783	10,840,610	10,108,471	10,118,876
Minnesota.	10,363,952	6,300,532	5,616,152	4,469,004
Missouri	22,497,709	18,255,186	13,835,817	11,448,395
Nebraska	3,554,788	3,428,728	3,332,782	3,697,356
New-Hampshire.	1,963,058	1,939,788	1,935,567	1,857,506
New-Jersey.	46,614,092	48,789,328	46,100,000	51,125,050
New-York.	61,584,719	64,746,636	66,034,789	59,653,737
North Dakota.	379,320	392,992	364,130	393,263
Ohio	99,770,161	101,089,277	102,409,700	105,502,112
Pennsylvania	111,714,871	112,665,767	112,120,437	110,493,510
Tennessee.	7,464,891	6,406,925	5,241,551	3,778,571
Wisconsin.	3,568,440	3,582,923	3,490,470	3,580,125
Autres Etats	109,247,483	107,912,314	108,119,304	108,581,676
Total	664,993,531	649,423,380	628,239,337	614,119,175

ÉTATS	1901	1902	1903	1904 (1)	1905
	Dollars	Dollars	Dollars	Dollars	Dollars
California . .	17.881.576	18.199.867	19.863.852	21.306.042	22.586.871
Connecticut .	4.245.648	4.145.197	3.851.539	3.712.783	1.446.535
Illinois. . . .	43.684.290	40.303.852	39.432.282	40.975.601	42.897.266
Indiana . . .	29.292.668	30.018.407	30.035.098	29.988.987	31.073.129
Iowa.	6.910.866	5.656.469	5.656.469	4.700.000	4.746.627
Maine	2.865.381	2.854.627	2.932.206	3.097.237	3.192.473
Massachusetts	28.674.208	30.391.666	32.919.739	35.614.047	38.725.081
Michigan. . .	9.386.764	9.906.074	10.746.299	11.410.575	12.121.325
Minnesota . .	2.963.839	2.409.275	1.548.983	1.242.783	1.346.576
Missouri . . .	9.394.373	8.228.266	7.771.791	7.782.018	7.580.608
Nebraska . .	4.314.745	4.758.294	5.343.429	6.217.350	7.269.297
New-Hampshire	1.874.219	1.805.117	1.753.560	1.728.275	1.799.363
New-Jersey .	52.891.594	52.870.672	54.767.687	54.361.023	57.657.384
New-York. . .	56.726.941	53.952.387	43.699.606	32.844.829	33.661.549
North Dakota.	438.684	463.544	570.941	696.387	801.052
Ohio.	105.374.307	110.951.257	101.221.442	102.578.670	109.741.189
Pennsylvania.	110.817.281	113.886.020	117.861.779	123.448.958	128.053.425
Tennessee . .	3.419.319	3.186.577	3.066.696	2.219.740	2.032.434
Wisconsin . .	3.462.630	3.595.934	3.819.769	4.021.435	4.191.603
Autres Etats.	111.347.509	112.015.594	112.687.688	112.396.246	118.420.470
Total. . .	605.966.842	609.599.096	599.550.855	600.342.586	629.344.257

(1) Les chiffres pour 1904 et 1905 sont empruntés au rapport du Secrétaire de la Ligue des Etats-Unis qui ne tient uniquement compte que des Sociétés locales. Il convient donc de les relever approximativement pour avoir une idée exacte du mouvement. Notamment pour New-York, ils doivent être augmentés de 10.000.000 de dollars environ. Même remarque quant au nombre des Associations.

NOMBRE DE BUILDING AND LOAN ASSOCIATIONS DE 1893 A 1905

(2) ÉTATS	1893	1894	1895	1896	1897	1898
California	133	137	144	147	151	148
Connecticut	15	16	13	16	15	15
Illinois	665	698	726	718	682	637
Indiana	449	496	501	504	488	446
Iowa	89	100	110	115	108	106
Maine	29	30	33	33	33	32
Massachusetts	115	117	119	122	123	124
Michigan	75	74	74	73	74	73
Minnesota	97	92	89	84	80	53
Missouri	366	314	310	288	255	222
Nebraska	70	82	78	67	64	56
New-Hampshire	17	18	18	18	18	17
New-Jersey	288	306	301	316	316	324
New-York	418	368	361	349	361	358
North Dakota	6	4	7	8	8	7
Ohio	721	747	745	756	761	768
Pennsylvania	1.079	1.105	1.131	1.173	1.197	1.182
Tennessee	78	74	70	58	45	40
Wisconsin	42	46	49	51	53	52
Autres Etats	1.086	1.098	1.094	1.079	1.076	979
Total	5.838	5.922	5.973	5.975	5.908	5.639

ÉTATS	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905
California	151	148	138	138	133	141	142
Connecticut	15	16	16	16	16	16	13
Illinois	599	572	546	514	500	502	505
Indiana	424	408	403	392	379	377	357
Iowa	100	85	82	72	72	60	60
Maine	32	33	34	34	35	35	35
Massachusetts	125	126	128	130	130	129	130
Michigan	70	66	63	60	58	53	53
Minnesota	52	40	21	21	18	17	17
Missouri	191	174	148	138	134	127	125
Nebraska	60	57	56	55	55	60	60
New-Hampshire	18	17	17	16	17	15	16
New-Jersey	335	342	341	351	361	368	382
New-York	346	337	321	305	300	261	247
North Dakota	6	6	6	5	5	5	7
Ohio	773	763	757	737	731	699	674
Pennsylvania	1.174	1.155	1.168	1.178	1.196	1.223	1.257
Tennessee	34	28	25	22	21	17	15
Wisconsin	48	48	50	55	53	55	54
Autres Etats	1.028	1.069	1.083	1.139	1.136	1.105	1.115
Total	5.581	5.490	5.403	5.378	5.350	5.265	5.264

L'examen de ces tableaux prouve que, jusqu'en 1897,

le développement des associations a suivi une marche ascensionnelle. Puis, à dater de cette époque, elles ont eu une tendance à décroître, à la fois comme nombre et comme actif. Cette diminution, sensible dans les chiffres globaux, est plus frappante encore lorsqu'on considère certains Etats : Illinois, Minnesota, Missouri, Tennessee, par exemple.

Sous l'empire de quelles causes ce recul s'est-il produit ? Peut-être, la crise de 1893 ne lui est-elle pas entièrement étrangère : sans doute, au moment même où elle s'est produite, les *Building Associations* ont résisté admirablement à la panique qui entraîna la chute de bien des banques solidement assises, mais son influence se fit longtemps sentir et la gêne qui subsista dans les affaires a certainement atteint les *Building Associations* elles-mêmes. Il ne faudrait pas, d'ailleurs, exagérer l'importance de ce facteur ; nous croyons, avec l'unanimité des spécialistes, que ce sont surtout des circonstances locales qui agissent en l'espèce : concurrence de sociétés de spéculation revêtues de l'étiquette de *Building Associations*, apparition de nombreuses sociétés nationales, dont l'insuccès éclatant et les escroqueries ont jeté sur les entreprises sérieuses un discrédit funeste à leur développement. Il est facile de s'en rendre compte. Dans les pays comme Pennsylvania et Ohio, où les sociétés nationales sont restées presque inconnues pour des raisons multiples, les chiffres ont à peine fléchi, ou même la marche ascensionnelle a continué. New-York, jusqu'en 1899, se trouve dans une situation semblable, puis, brusquement, se produit une baisse. Elle n'étonne plus lorsqu'on apprend, par les rapports du *Superintendent of Banks*, les combinaisons étranges qui se sont acclimatées, vers cette époque, dans l'Etat, les luttes

entreprises par les fonctionnaires contre les *schemers* peu scrupuleux et les pertes éprouvées par les classes laborieuses trompées par des promesses alléchantes.

Le mouvement rétrograde semble du reste arrêté. Les dernières années ont été particulièrement favorables aux *Building Associations*, aux sociétés locales tout au moins. Le secrétaire de la Ligue, dans son rapport de 1906, ne manque pas d'enregistrer la reprise d'une heureuse activité, accentuée surtout dans les deux dernières années ; il remarque aussi que, depuis 1901, leur actif n'a cessé d'augmenter et se félicite de la faveur croissante dont elles jouissent auprès des travailleurs : les extraits des différents rapports officiels, qui accompagnent cet exposé, confirment son opinion et sont d'accord pour reconnaître la situation prospère des sociétés (1).

(1) Consulter *Proceedings*, 1905 ; *American Building Associations News*, p. 153, 1906.

Le mouvement des opérations des Associations locales durant l'année 1905-1906 peut se résumer ainsi :

RECETTES :

Argent en caisse au 1 ^{er} janvier 1905 . .	\$ 20.861.232
<i>Dues</i> hebdomadaires	153.103.440
Actions entièrement libérées.	15.434.048
Dépôts	31.799.824
Emprunts remboursés	129.789.184
Intérêts.	36.874.320
Primes	2.926.784
Amendes	473.760
Livrets, droits d'entrée.	789.600
Argent emprunté.	37.363.872
Immeubles vendus.	6.927.424
Recettes diverses.	13.138.944
Total.	\$ 449.482.432

Les Etats industriels et peuplés constituaient un terrain tout préparé pour la *Building Association*. Aussi, c'est principalement dans les Etats de l'Atlantique-Nord et du Centre-Nord qu'elle s'acclimita le plus rapidement. Mais, dans aucun, elle ne prit un essor aussi imposant que dans la Pennsylvanie et l'Ohio. Ce serait manquer à toutes les traditions que de ne point leur consacrer une mention spéciale.

Pennsylvanie. — La Pennsylvanie a toujours gardé la tête du mouvement. Le nombre de ses sociétés, comme le chiffre de leur actif brut, représente plus du cinquième des chiffres globaux. Ses associations groupent également le cinquième environ des sociétaires pour les Etats-Unis. Philadelphia est le centre d'où rayonne cette activité. Fièrè, à juste titre, de son nom de *City of Homes*, elle s'enorgueillit de ses innombrables constructions dont plus de 250.000 en 1897, d'après les données du *Board of Revision of Taxes*, étaient consacrées au logement (258.685 homes exactement en 1900) (1). Sur ces 250.000, on estime

DÉPENSES.

Prêts sur actions	\$ 12.122.992
Prêts hypothécaires	173.922.560
Retraits d'actions	139.064.352
Retraits d'actions entièrement libérées	15.597.232
Retraits de dépôts	27.409.648
Dépenses	5.558.784
Argent emprunté	36.111.040
Intérêt	1.194.928
Immeubles achetés	4.105.920
Dépenses diverses	11.812.416
Argent en caisse au 1 ^{er} janvier 1906.	22.582.560
Total.	\$ 449.482.432

(1) *Proceedings*, 1897, p. 4.

La population de Philadelphia n'atteint pas 1.500.000 habitants. Le

que 40 0/0 environ ont été acquises par l'intermédiaire des *Building Associations*. C'est que, dans le seul comté de Philadelphie en 1903, fonctionnaient 532 sociétés sur un total de 1.196.

Existe-t-il donc, en dehors des causes générales qui favorisent la naissance des *Building Associations*, quelque

nombre des maisons de Paris (2.700.000 hab.) est évalué à 90.000 seulement.

Voici, suivant le rapport du *Commissioner of Banking*, la situation des sociétés de Pennsylvanie, à la fin de l'exercice 1903 :

ACTIF :

Prêts hypothécaires	\$ 95.363.240 15
Prêts sur actions.	8.830.000 31
Argent en caisse ou en banque. . . .	3.808.041 85
Immeubles.	6.637.715 95
Mobilier.	64.054 77
<i>Dues</i> , amendes et primes en retard. .	1.778.025 91
Loyers en retard.	79.176 71
Assurance et impôts avancés.	47.395 23
Effets à recevoir.	1.208.924 91
Créances diverses	45.203 14
Total.	\$ 117.861.778 93

PASSIF :

Versement des actionnaires sur l' <i>instatement stock</i> , intérêts, etc.	\$ 99.002.411 53
Versements de <i>full paid stock</i> , intérêts	3.124.891 35
Versements sur <i>prepaid stock</i> , intérêts, etc	1.222.067 49
Effets à payer, argent emprunté . . .	4.551.103 59
Primes non acquises	506.435 89
Intérêt	177.462 39
Paievements d'avance.	862.087 55
Fonds de réserve.	424.544 18
Bénéfices non répartis.	7.942.840 01
Dettes diverses.	47.934 95
Total.	117.861.778 93

motif particulier pour leur éclosion sur ce territoire ? Il paraît que la pratique de la *ground rent* eut une influence considérable, sinon décisive. Une *ground rent*, en Pennsylvanie, est une rente que se réserve un propriétaire, pour lui-même, ses héritiers ou ayants cause, sur des terres qu'il a aliénées. Tandis que l'exécution des sûretés réelles fait disparaître l'hypothèque, la vente d'un terrain pour non-paiement de la rente ne fait pas disparaître le principal de la *ground rent* : elle demeure attachée à la terre. Beaucoup de ces rentes furent d'abord irrachetables, mais aucune de ce type n'a été constituée depuis 1850. Dès les premiers temps de la colonisation de la Pennsylvanie, le sol fut vendu d'après ce système. Un individu désirait-il acheter un terrain pour construire, d'une valeur de 500 dollars, le propriétaire le lui cédait moyennant une *ground rent* annuelle de 30 dollars. Parfois, il exigeait un paiement comptant de 200 dollars, par exemple, et une rente de 18 dollars représentant 6 0/0 sur \$ 300. Mais, en règle générale, si l'acquéreur avait l'intention de bâtir il pouvait obtenir le lot de terre sans opérer aucun versement comptant, en s'engageant à servir un intérêt de 6 0/0 sur sa valeur. La propriété de la terre passait entièrement sur la tête de l'acheteur. S'il ne payait pas la rente, les termes arriérés étaient recouvrés par les moyens de droit, mais la *ground rent* pesait toujours sur le sol. Avec des modes si faciles de se procurer un lot de terre, les ouvriers de Philadelphie commencèrent, de bonne heure, à acquérir leurs homes. Ils achetaient un terrain et construisaient une habitation légère qu'ils amélioraient au fur et à mesure de leurs moyens. La coutume s'établit, pour chaque famille, d'occuper une maison isolée, deux siècles avant que se fonda la première *Building*

Association. Mais les conditions ont changé. Le prix du terrain ne cessa de s'accroître, les maisons devinrent de style moins simple ; il fut bientôt impossible pour le travailleur d'obtenir la propriété d'un fonds, même avec la *ground rent*. C'est à cette période critique, où l'on pouvait craindre la disparition de cette coutume heureuse, que les *Building Associations* vinrent la continuer et la rétablir plus solidement que jamais. La *ground rent*, à l'heure actuelle, a presque entièrement disparu, mais elle a préparé l'avènement des *Building Associations* et a aidé singulièrement à leur développement (1).

Ohio.— Pour s'être produit en dehors de l'intervention d'un tel facteur le mouvement des *Building Associations*, dans l'Ohio, n'en a pas moins d'ampleur. Pour une population inférieure de plus de 2.000.000 habitants à celle de Pennsylvanie, le montant de l'actif brut de ses sociétés est de moins de 20.000.000 de dollars au-dessous de celui de sa rivale. Tandis que la moyenne de l'actif, par habitant, est de 17 dollars 53 en Pennsylvanie, elle s'élève à 25 dollars 88 dans l'Ohio. Cincinnati, sa ville principale (400.000 habitants) à elle seule compte, en 1903, 286 sociétés sur 731. Dayton a été surnommée le « Joyau des villes américaines », et M. Benoit-Lévy, au premier rang des éléments qui ont contribué à lui donner sa physionomie actuelle, place la *Building Association* : pour une popu-

(1) *Proceedings*, p. 149. — MM. Raffalovich et Levasseur attribuent une action plus directe à l'influence de la *ground rent* sur la *Building Association* et, dans les divers exemples qu'ils citent, elle constitue un des éléments constants de leurs calculs. Vraies, en partie seulement, pour la Pennsylvanie, leurs données ne sont plus exactes pour l'Amérique en général.

lation de 100.000 habitants, elle compte 20 sociétés représentant un actif brut de 13.144.034 dollars (1).

La Building Association dans le Sud. — Les troubles qui ébranlèrent le Sud retardèrent, dans cette région, l'épanouissement de la *Building Association*. Quelques sociétés sont signalées comme s'étant créées, çà et là, avant la guerre de Sécession ; comme celles qui se fondèrent immédiatement après, elles ne paraissent pas avoir réussi (2).

(1) Comme nous venons de le faire pour la Pennsylvanie, il nous semble intéressant de donner, d'après le rapport de l'*Inspector of Building and Loan Associations*, la situation des 731 sociétés au 31 décembre 1903.

ACTIF :

Argent en caisse.	\$ 5.217.733.88
Prêts hypothécaires.	86.994.863.55
Prêts sur actions au compte de dépôts	1.308.958.66
Prêts sur autres sûretés.	3.219.187.02
Meubles et aménagement	114.125.11
Immeubles	2.195.839.04
Immeubles vendus à l'amiable.	941.560.27
Immeubles affectés aux bureaux.	331.219.76
Avances d'assurance et d'impôts aux emprunteurs.	76.082.67
Divers	821.872.30
Total	\$ 101.221.442.26

PASSIF :

<i>Running stock</i> et dividendes.	\$ 54.109.472.20
<i>Paid-up stock</i> et dividendes	23.142.985.82
Dépôts et intérêts	18.603.520.02
Fonds de réserve.	3.390.296.32
Argent emprunté.	945.512.57
Bénéfices non distribués	26.167.97
Créances sur immeubles vendus à l'amiable. .	72.585.33
Divers	930.902.03
Total.	\$ 101.221.442.26

(2) Une des plus vieilles associations, signalée comme prospère, fut

C'est avec ce que l'on appelle la Renaissance du Sud que la *Building Association* fit sa véritable apparition. Le nombre des sociétés augmenta lentement pendant plusieurs années pour s'élever rapidement à partir de 1884 ; sur les 512 sociétés en activité en 1893, 16 seulement sont vieilles de plus de 15 ans et 6 datent de plus de 20 ans. Ces chiffres étaient faibles sans doute, comparés à ceux de l'Est et du Centre et l'on peut s'en étonner en présence du bon marché des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux. Mais les résultats n'étaient pas moins encourageants : les habitants du Sud ne sont pas économes par nature ; ils ignorent les *Savings banks* ou en profitent peu. Comme le coton, au moment venu (*in due season*), leur donne les moyens de pourvoir à tous leurs besoins, ils comptent sur ce « roi » qui les fait vivre ; enfin, la population noire représente 35 0/0 dans la région atlantique-sud et 29 0/0 dans le centre-sud. A s'en tenir aux statistiques de Louisiana, il semblerait que des progrès ont été réalisés depuis 1893, mais sur la foi de ce seul document il serait téméraire de tirer quelque conclusion, d'autant plus que, depuis 1897, Tennessee accuse une diminution sensible et régulière (1).

organisée dans l'Arkansas en 1869. Elle existait encore en 1893 et avait un capital de plus de 600.000 dollars.

(1) En 1893, Louisiana possédait 28 sociétés, groupant 7.166 membres, avec un capital de \$ 4.829.271 ; en 1903, il existe 36 sociétés avec 18.000 membres et 6.500.000 dollars ; en 1904, on constate encore une augmentation de 3 sociétés pour le nombre, de 150 membres, et d'environ 110.000 dollars pour l'actif.

En 1896, Tennessee avait un actif de \$ 14.880.752. Cet actif est descendu progressivement à \$ 3.066.696 en 1903. Les causes de cette diminution paraissent résider dans les lois défectueuses de l'Etat qui permettaient la constitution d'associations nationales et leur laissaient la plus grande liberté pour la rédaction de leurs statuts. La plupart de

Dans quelle mesure l'élément noir participe-t-il à la *Building Association* ? En 1894, le rapport de la Ligue d'Etat de Louisiana évaluait à 60/0 du total des sociétaires, le nombre des nègres. Dans son discours à la 10^e assemblée annuelle de la Ligue, le Président constatait que « les nègres commençaient à entrer dans les *Building Associations* » et que « parmi eux, il en était un certain nombre d'économistes ». « Quelques associations de Louisiana, ajoutait-il, préféreraient écarter l'élément noir, mais la grande majorité n'établit aucune distinction quant à la couleur. » En tant que secrétaire d'une association qui avait, comme membres, des gens de couleur, il leur rendait cet hommage : « Je trouve que ce sont de bons sociétaires avec qui les relations sont faciles » (1).

La propagation de la *Building Association* dans les Etats du Sud et, par son intermédiaire, le développement de l'épargne dans la population de couleur, seraient un grand pas vers la solution du problème des races (2).

ces sociétés, mal administrées ou entre les mains de spéculateurs, ont disparu. Des 17 nationales de 1893, avec un actif de \$ 6.212.887, il n'en reste plus que 3, en 1904, avec un actif de moins de 760.000 dollars. Les pertes que les organisations de cette nature ont fait subir à la population épargnante du Sud, au moment où la *Building Association* commençait à se répandre, en ont entravé grandement le mouvement.

(1) *Proceedings*, 1906, p. 8.

(2) « Show me », dit le délégué de Kentucky au 4^e meeting de l'*United States League* (1896) « a colored man in any of the southern States who owns the roof which shelters his family, who picks the banjo on his own doorstep, whose pickanninies dance and gambol in his own front yard, and I will show you a colored man who has solved for himself, at least, the race question in the South ». *Proceedings*, 1896, p. 70.

CHAPITRE XI

LES BUILDING ASSOCIATIONS ET LEUR CLIENTÈLE.

Les *Building Associations* groupent environ deux millions de membres (1).

Désireux de savoir si la clientèle des associations était bien, en pratique, celle à qui l'institution s'adressait théoriquement, le Département du Travail, en 1893, réunit, pour 909 *local associations* et 12 *national*, des renseignements quant à la profession des actionnaires. Les 909 *local associations* représentaient 159.223 membres et les 12 *national* 15.547.

L'enquête a établi que, dans les sociétés locales, 111.383 membres, ou 69.96 0/0, étaient réellement des travailleurs, tandis que, dans les *nationales*, leur nombre

(1) Voici, depuis 1893, le nombre des membres des *Building Associations* locales :

1893.	1.359.966	1900.	1.496.294
1894.	1.349.937	1901.	1.539.593
1895.	1.545.129	1902.	1.530.707
1896.	1.610.300	1903.	1.566.700
1897.	1.642.179	1904.	1.631.046
1898.	1.617.837	1905.	1.642.127
1899.	1.512.685		

Les chiffres indiqués sont ceux fournis par les rapports annuels de la Ligue : ils concernent simplement les sociétés locales. Ainsi pour 1893, le chiffre global, tant pour les Locales que pour les Nationales, est de 1.745.725. En admettant une diminution sensible du nombre des Nationales, il est à supposer cependant que le chiffre de 1905 doit être notablement augmenté, et que le total des membres pour cette année, dépasse le chiffre indiqué plus haut pour 1893 (1.745.725).

était de 8.403 ou 54.06 0/0. Ils se répartissaient entre les classes suivantes : comptables, teneurs de livres, etc... artisans et ouvriers, fermiers, jardiniers, etc... femmes de ménage, gouvernantes ; manœuvres ; employés de manufacture et d'usine, employés de commerce. Le reste, soit 30.04 0/0 dans les *locales* et 45.94 0/0 dans les *nationales*, comprenait des représentants, banquiers, courtiers, etc..., employés des municipalités, employés du gouvernement, gérants d'hôtels, de *boarding houses* et de restaurants ; des loges, églises et sociétés ; des manufacturiers, des entrepreneurs, des capitalistes, des marchands et trafiquants, des personnes exerçant des professions libérales ; des surveillants, des contremaitres.

Comme ces données, relatives aux professions, ont été prises aux hasard, elles peuvent être réputées exactes pour toutes les sociétés ; elles doivent aussi rendre un compte assez fidèle de la situation sociale des membres des *Building Associations* à l'heure actuelle. Il est hors de doute que la *Building Association* recrute ses adhérents, en majeure partie, parmi les personnes peu fortunées.

Si, à cet élément, dans une faible mesure, se joignent des coopérateurs appartenant à la classe des *well-to-do people*, le fait ne doit pas être regretté. Les relations qui se créent entre les uns et les autres engendrent d'heureux résultats : les uns y trouvent un concours précieux qui aide à leur développement intellectuel ; les autres sont avertis de l'existence de gens moins favorisés qu'eux, peuvent suivre leurs efforts, s'y intéresser et les seconder ; des liens sympathiques se substituent à des sentiments de défiance, ou même d'envie, et concourent au maintien de l'harmonie sociale.

En même temps qu'il donne une idée du fonctionnement

de la société au regard de ses membres, l'exemple suivant fournit une application des remarques précédentes.

Un ouvrier fondeur, recevant un salaire de 10 dollars par semaine, occupait une modeste maison de 4 pièces, d'un loyer mensuel de 10 dollars. L'annonce de l'émission, par une société philadelphienne, d'une nouvelle série d'actions le décide à en souscrire 5. Son loyer et ses *dues* réunis représentent une dépense de 15 dollars par mois ; un salaire hebdomadaire de \$ 10 ne lui permettait pas de s'imposer un tel sacrifice. Il retira les sommes versées sur ses actions et les conserva jusqu'à l'émission d'une nouvelle série. Cependant, il n'était pas resté inactif. Il avait appris que la maison dans laquelle il habitait pouvait être achetée 1.000 dollars ; il avait intéressé à son sort un membre de l'Association, à ce point que celui-ci était tout disposé à garantir le paiement, pendant l'espace de deux ans, si la société consentait à faire l'avance de la somme nécessaire. La maison fut achetée, les quelques dollars antérieurement retirés furent consacrés au paiement des frais de cession. L'opération s'établit comme suit pour l'ouvrier :

Somme requise pour l'achat.	\$ 1000
Somme empruntée à l'Association sur cinq ac- tions	\$ 1000
Dépense mensuelle :	
Souscription de 5 actions.	\$ 5
Intérêt sur \$ 1.000 à 6 0/0 par an : \$ 60, ou par mois.	5
Taxes sur une valeur imposable de 800 à 1.85 0/0	1.24
Abonnement pour l'eau à 5 dollars par an.	42
Total.	\$ 11.66 (1)

(1) Du rapport du *Commissioner of Labor* (1903) il résulte que la

Un supplément de \$ 1.66 par mois, sur le loyer ordinaire, procurera à l'intéressé, au bout de 11 ans et 6 mois, la propriété d'une maison qui pourra être estimée alors 1.200 dollars.

Si cette aide mutuelle, entre membres de la même Association, sous forme de caution personnelle ou réelle, est fréquente, ainsi que l'indique M. Clarency, de Philadelphie, à qui l'exemple est emprunté, elle ne constitue pas l'hypothèse normale. L'opération présente, d'ordinaire *ab initio*, pour l'emprunteur une difficulté : il lui faut déboursier comptant, outre la somme afférente aux frais de vente, une somme représentant la différence entre le prix d'achat ou de construction et le montant du prêt consenti par l'Association.

Ainsi, pour l'acquisition d'une maison de six pièces, avec eau chaude et froide, salle de bains, etc., à Philadelphie, d'un loyer mensuel d'environ 20 dollars et d'une valeur de 2.200 dollars, la situation sera la suivante (1) :

Un paiement comptant de 400 dollars est nécessaire, la somme avancée par la société n'excédant pas \$ 1.800.

Les versements seront, chaque mois, de :

Acomptes sur neuf actions souscrites	\$ 9
Intérêt sur 1.800	9
Taxes	2,30
Abonnement à l'eau	66
Total	20,96

moyenne des revenus pour une famille s'élève à \$ 749.50 (enquête portant sur 25.440 familles). La dépense moyenne pour le loyer ressortissait à \$ 118.40. On calcule que le loyer représente environ le 6^e ou le 5^e du revenu : si la proportion est plus faible d'après les chiffres précédents, c'est qu'ils englobent naturellement les Etats du Sud où le logement est très sensiblement meilleur marché que dans les autres Etats (18th Report. Cost of living... p. 366).

(1) American Building Association News, p. 24, février 1906.

Soit un dollar environ de plus que le loyer ordinaire.

Sous le système du *gross premium plan*, il y aurait encore lieu de déduire de la somme avancée le montant de la prime. Cette première mise de fonds, l'intéressé se la constitue généralement, par le moyen de la *Building Association* fonctionnant comme caisse d'épargne. Il passe alors nécessairement par une double étape : simple déposant d'abord, pendant un temps variable, il devient ensuite emprunteur lorsqu'un premier capital suffisant a été ainsi formé. Il serait désirable, en théorie, que la nécessité d'un pécule de début fut supprimée, mais, en pratique, elle ne peut être éliminée : c'est une conséquence forcée de la nature des opérations de la société, et la sauvegarde de ses intérêts. D'ailleurs, si elle constitue souvent un obstacle à l'acquisition du home, elle n'est pas sans avantages : le futur acquéreur est soumis à un stage au cours duquel il apprend à mesurer les sacrifices qu'il doit s'imposer, juge s'il peut les prolonger un long temps, et acquiert l'entraînement de l'épargne. Sorti de ce stage, il devient un sociétaire plus ponctuel.

Quoiqu'intentionnellement, tout rapprochement entre les sociétés américaines et celles d'autres pays ait, jusqu'ici, été évité, il est impossible de ne point comparer le système anglo-saxon avec le système italien.

Les sociétés italiennes construisent elles-mêmes les maisons et les louent aux coopérateurs, selon diverses combinaisons qui leur en confèrent la propriété : vente immédiate moyennant le paiement d'annuités, vente différée, jusqu'au jour où le prix intégral aura été acquitté. Dans ce dernier procédé, le plus recommandé, le contrat entre la société et l'acquéreur s'analyse en une location

avec promesse de vente. On attribue au système italien, sur le système anglo-saxon, les avantages suivants :

Il évite au sociétaire la tâche de dresser ou de choisir des plans, de traiter avec des entrepreneurs, de surveiller les travaux, de régler les décomptes. Il éloigne de lui le risque de se laisser entraîner au delà de ses prévisions et de ses ressources, ou, en sens inverse, de sacrifier à l'économie, l'hygiène et la salubrité. Il permet, dans sa deuxième forme au moins, de rompre plus facilement le contrat et dans de meilleures conditions ; le prêt d'une *Building Association* n'a pas cette malléabilité. Enfin, comme le coopérateur n'est pas, d'ores et déjà, propriétaire de la maison, il n'a pas à supporter les frais d'hypothèque, les frais d'éviction et de transmission, le cas échéant, ces derniers souvent très élevés.

Toutes ces qualités sont plus apparentes que réelles.

Les clients des sociétés d'habitations à bon marché s'adressent moins à elles pour obtenir des maisons toutes faites que pour y trouver le crédit dont ils manquent. Ils sont surtout des artisans, qui, par leur profession, sont plus ou moins directement en connexion avec l'industrie du bâtiment, fort à même de discuter les conditions de la construction. Le simple fait de s'occuper de l'édification de son home donne plus de stimulant. Si l'incapacité des actionnaires devait être élevée à la hauteur d'un axiôme, que ferait l'association italienne, sinon substituer son ignorance collective à celle de ses membres ? S'il peut arriver qu'elle ait, parmi ses adhérents, des compétences spéciales qui profitent à la collectivité, elle complique singulièrement ses opérations. Par cette complication elle écarte le contrôle immédiat des intéressés et facilite la spéculation : la société coopérative de construc-

tion n'est pas à l'abri de l'exploitation des entrepreneurs.

C'est une affirmation purement gratuite que de dire que la société construira toujours des maisons plus hygiéniques, surtout s'il existe, dans le pays où la construction est élevée, une législation sanitaire suffisante.

Sans doute, les frais d'hypothèques, obligatoires dans un cas, sont évités dans l'autre. Mais pour les frais de cession, peu importe qu'ils soient payés immédiatement ou au moment de la libération définitive ; ils seront supportés plus facilement au début de l'opération. Quant aux frais d'éviction, ils seront remplacés dans la société italienne par des indemnités à payer, en cas de départ, pour combler le préjudice causé par la rupture du contrat, et compenser la perte qu'entraîne la solution de continuité inévitable dans la location.

Ce n'est pas à ces différents points de vue qu'il faudrait, selon nous, rechercher la prétendue infériorité du système anglo-saxon, elle consisterait plutôt dans la nécessité, pour le futur propriétaire, de posséder déjà un petit capital avant d'acheter ou de construire. Dans la société de construction proprement dite on conçoit, théoriquement, la suppression de cette condition et l'on peut imaginer qu'un actionnaire, dès la souscription de ses actions, entrera en possession d'une maison en ne déboursant, en dehors des paiements périodiques pour le loyer et les annuités, que les frais de contrat. Mais ce sont là des possibilités seulement théoriques. Par le jeu des lois, des lois françaises notamment qui requièrent le versement d'une certaine fraction de la valeur des actions dès la souscription, par la pression des nécessités qui commandent à la société de ne point s'aventurer dans une location avec promesse de vente, avant que le contractant n'ait des avances suffisantes pour la

couvrir, le cas échéant, de ses créances, la situation est en fait, à peu de chose près, la même.

En sens inverse, on reconnaît que le système anglo-saxon associe plus intimement chaque famille à la constitution de son foyer. La maison acquise par l'intermédiaire de la *Building Association* n'a pas la banalité du home tout fait, comme un vêtement de confection ; c'est une habitation « sur mesure », mieux adaptée « à la taille », au tempérament et aux goûts de son propriétaire.

Comme l'une des formes du système italien, il rend le sociétaire immédiatement propriétaire de sa maison : par là, il l'incite davantage à s'imposer des sacrifices, parfois durs, que l'espérance lointaine de la propriété ne saurait souvent faire supporter. Dans un ordre d'idées voisin, c'est avec raison que la *Building Association* s'efforce de ne pas reporter au delà de 12 ou 13 ans la libération définitive du débiteur, les délais de 20 et même 25 ans, usités dans les sociétés françaises sont excessifs : la prévoyance ne peut être sollicitée d'une manière efficace que lorsque les fins qu'on lui propose ne sont pas trop éloignées.

En résumé, lorsqu'on pèse les arguments, autant de raison que de sentiment, avancés dans l'un ou l'autre sens, il est difficile de prendre parti. Aussi bien, il est dangereux de vouloir faire des classifications hiérarchiques entre institutions de ce genre. La supériorité d'une forme ou de l'autre ne dépend pas de ses qualités intrinsèques, mais de circonstances diverses, variables suivant les pays. Demandant plus d'initiative du coopérateur, la forme américaine sera préférée lorsque le travailleur est accoutumé au *self help* et le succès de la *Building Association* en Amérique est un témoignage élogieux en faveur de l'ouvrier américain.

Permettre à l'ouvrier l'accession à la propriété de son home (*a home of his own*) : tel est le résultat immédiat et tangible de la *Building Association*; son action, à cet égard, se mesure approximativement à l'importance de son actif (*assets*). A côté de ce résultat matériel, il en est d'autres, moins directs, que l'on a désignés sous le nom expressif d'*invisible assets* : ils se réfèrent au développement moral des membres de l'association et dérivent, pour la plupart, de la constitution d'un foyer. Ils ont été si souvent et si excellemment présentés en Europe qu'il suffira de noter brièvement les formules, un peu particulières, par lesquelles les présentent les *Building Associations Men*.

La *Building Association* encourage et développe l'épargne. Or, de l'épargne dérivent l'indépendance et la prospérité. Qu'importe, comme on l'a dit, ce qu'un individu gagne, c'est ce qu'il peut épargner qui est essentiel. Quiconque travaille dans un but déterminé, autre que celui de ne pas mourir de faim, s'élève ; celui qui épargne pour devenir propriétaire est un meilleur époux, un meilleur père et un meilleur citoyen. Sa tâche se fait plus légère à mesure qu'il approche de son but. L'épargne systématique de la *Building Association* le rend moins sujet aux tentations ; les *cents* sont plus durs à économiser, les dollars se gardent eux-mêmes.

Associé étroitement à l'administration de la société, le coopérateur apprend à compter davantage sur lui et s'ins- truit sur les méthodes de traiter les affaires. Celui qui travaille pour acquérir un home est un véritable citoyen ; de mécontent, de révolté, il devient un des plus fermes soutiens de la paix. Artisan, clerc, ou manœuvre, il se préoccupe du bon gouvernement de l'Etat ; il s'inté- resse aux affaires publiques et se trouve mieux à même

de les comprendre. La *Building Association* apparaît ainsi comme un puissant antidote contre le collectivisme et l'anarchisme. D'ordinaire, on insiste sur le rôle important du foyer individuel au point de vue de la santé ; les Américains n'ignorent pas cette face de la question, mais, le fait leur paraît-il trop évident, ou veulent-ils s'assurer les faveurs de l'Etat, ils se plaisent surtout à faire ressortir l'influence du *home* sur la formation de bons citoyens. La *Building Association* enseigne la sobriété, la franchise, la persévérance et l'économie, toutes qualités qui assurent le développement de l'individu et de la République. S'il faut citer des exemples, on se tourne du côté de Philadelphie : tandis que toute la contrée étouffait sous l'étreinte d'une grève gigantesque (1892), quand presque toute ville de quelque importance possédait une foule houleuse, sinon de véritables émeutiers, du moins de chauds partisans, Philadelphie n'eut, dit-on, de troubles d'aucune nature ; ses citoyens demeurèrent aussi pacifiques qu'à l'ordinaire. Le motif doit en être trouvé dans la large proportion d'ouvriers qui, propriétaires de leur maison, étaient naturellement enclins à prévenir toute forme de violence ou de désordre public. On rappelle encore que les ouvriers de Philadelphie sont cités pour leur habileté, leur sobriété, leur économie et leur intelligence.

Ce sont ces idées qui ont trouvé une expression, aussi énergique que concise, dans la devise de la Ligue : *The American Home, the Safeguard of American Liberties.*

Si la presse eut une action considérable sur le développement extraordinaire de la *Building Association*, la réclame continue eût été impuissante si l'institution qu'elle présentait n'avait pas répondu à des nécessités et à des as-

pirations multiples. Diverses circonstances tendaient à l'essor de la *Building Association*.

La cherté du loyer, due en grande partie à la disette des logements, naturelle dans un pays neuf, engageait à la construction. Les pays de hauts loyers sont les pays des *Building Associations* : dans le Sud, où les loyers sont peu élevés, les sociétés n'ont pas atteint l'ampleur qu'elles ont eue dans le Nord.

Dans un même sens agissent également le bon marché relatif du terrain, et surtout l'élévation des salaires. Les salaires de famine interdisent toute affiliation à des sociétés d'habitations à bon marché.

Mais, avant tout, ce qui assure le succès de l'institution c'est le besoin d'un home, qui n'existe, chez aucune race plus aigu que chez les Anglo-Saxons. Nulle littérature sur le foyer n'est plus abondante que dans l'Angleterre et dans l'Amérique ; nul peuple n'a davantage le sentiment de la vie familiale et du confort domestique, aucun n'a multiplié les cottages d'une manière plus rapide et ne leur a donné un aspect plus agréable. Le rapport de 1903 établit que, sur les 25.440 familles enquêtées, 4.825, soit près du cinquième, possèdent leur maison en toute propriété.

Importé par les Puritains dans l'Amérique, cet amour du home n'est pas demeuré limité aux seules familles américaines ; par la puissance de l'imitation, et par la nécessité d'un repos tranquille après la fatigue d'un travail intense, il gagne les familles étrangères. Il a été la cause dominante du mouvement, et assurera le succès de la *Building Association* dans l'avenir (1).

(1) Parmi les causes qui ont favorisé l'éclosion des *Building Associations*, on cite encore les *Homestead Laws*, et le *Homestead act*. « L'ins-

Dégagée des entraves primitives (droits d'entrée, émissions intermittentes d'actions, intérêts excessifs, complications du *premium*), elle réunit tous les éléments d'une longue et féconde activité. Cette activité sera heureusement renforcée le jour où les *Building Associations Men* auront clairement saisi l'intérêt d'une assurance temporaire mixte garantissant, en cas de décès de l'emprunteur ou en prévision de quelque autre éventualité, le paiement intégral des versements à opérer, et assurant ainsi le maintien de la propriété dans la famille. L'idée a été timidement avancée dans les meetings de la Ligue, la défiance entretenue à l'égard des sociétés d'assurances sur la vie est, sans doute, la raison principale qui a empêché l'examen réfléchi de la combinaison et des propositions faites par ces entreprises.

Société de crédit mutuel populaire, la *Building Association* est la manifestation des principes coopératifs qui a reçu le meilleur accueil de l'ouvrier américain ; c'est aussi celle qui se propose la plus glorieuse fin : la diffusion du home, *the stony language of civilization*.

titution du *Homestead* n'a pas seulement protégé le colon ; la maison de l'ouvrier bénéficie également de l'exemption légale ; aussi, voyons-nous aux Etats-Unis, se développer sur une large échelle les sociétés coopératives de construction : ce sont les *Cooperative Building Associations*. Les plus célèbres sont les associations coopératives de St-Paul et de Minneapolis » (L. A. Corniquet, *Le Homestead*, 1895, p. 56). On ne peut nier que la législation du *Homestead* créait un stimulant pour la construction et, partant, pouvait aider au développement des sociétés de prêts, mais son influence ne doit pas être exagérée, nous croyons même qu'elle resta effacée : Pennsylvania figure parmi les 5 Etats qui n'ont pas admis le *Homestead*. Quant aux sociétés célèbres de St-Paul et de Minneapolis, nous craignons qu'elles ne soient que les sociétés nationales tristement connues.

ANNEXES

I

Loi de Kansas sur les « Building and Loan Associations » (1)

CHAPITRE 78. — LOIS DE 1899.

Loi relative aux « Building and loan Associations », établissant les conditions sous lesquelles les associations étrangères peuvent être autorisées à fonctionner dans l'Etat, — réglant le fonctionnement et l'inspection des Associations « domestiques » ou étrangères, — abrogeant la section I, chapitre 5 des lois de 1869, la section I, chapitre 43 des lois de 1870, les sections I, II et III, chapitre 65 des lois de 1875, ainsi que toutes lois contraires et édictant des pénalités pour violation de ses dispositions.

SECTION I. — Constitueront une *corporation* en se conformant aux dispositions de la présente loi : toutes personnes, au nombre d'au moins 25, habitant cet Etat, qui s'associeront par un acte écrit, suivant les indications ci-après, avec l'intention de former une association (*corporation*) en vue des fins suivantes :

Permettre à chaque associé et à tous ceux qui, dans la suite, adhéreront à la société, d'acquérir, améliorer et dégrever des immeubles, en leur avançant une somme égale à la valeur nominale de leurs actions, prélevée sur un capital constitué par le paiement d'acomptes périodiques ou autrement.

(1) L'un des délégués de Kansas, lors de l'assemblée de la Ligue de 1897, dans une étude sur les *Building and Loan Associations* de cet Etat disait : « We are a progressive people in Kansas ; we are fond of experimenting. We have a penchant for something new even though it borders on « Crankism ». — Cette assertion trouve un fondement dans la loi traduite ci-dessus. Nous l'avons choisie, parmi tant d'autres, parce que d'une concision relative, elle illustre le mieux l'étude qui précède. Il ne faudrait pas penser que nous la proposons comme modèle.

De plus, accumuler les épargnes des membres, ces épargnes étant remboursées à ceux d'entre eux qui n'obtiennent pas d'avances pour quelqu'un des objets ci-dessus mentionnés, lorsque leur montant, ainsi que les profits y afférents, auront atteint, par action, une somme à déterminer dans les statuts.

Cette association jouira de tous les pouvoirs et privilèges et sera sujette à toutes les obligations, limitations et restrictions établies par les lois générales sur les associations, sous réserve des dispositions de la présente loi.

SECTION II. — Les *articles of agreement* devront indiquer :

1° Le nom de la corporation en formation, qui ne devra pas être le même que celui d'une association déjà incorporée (*incorporated*) dans cet Etat pour un objet similaire et actuellement en activité, ni s'en rapprocher au point d'être confondu avec lui. Les mots *Building and loan Association* feront partie du nom de toute corporation constituée sous la présente loi ;

2° Le nom de la ville dans laquelle l'association doit être établie ;

3° La limite du capital à accumuler ; le nombre des actions entre lesquelles il est divisé et la valeur nominale de chacune (*par value*) ; le nombre d'actions souscrites, qui ne pourra être inférieur à 30 (mention sera faite que les versements afférents au premier mois ont été opérés) ;

4° Les noms et résidences des divers fondateurs (*incorporators*) et le nombre d'actions souscrites par chacun d'eux ;

5° Le nombre des directeurs et les noms de ceux désignés pour la première année ;

6° La durée de la corporation qui, en aucun cas, n'excédera 50 ans ;

7° L'objet pour lequel la société est constituée.

Les *articles of agreement* seront signés et certifiés, comme il est requis par la loi pour les actes portant cession d'immeubles, par 10 des intéressés ; ils seront enregistrés au bureau du greffier (*register of deeds*) du comté ou de la cité dans laquelle doit être établie la corporation. Une copie, certifiée par le greffier, conforme à celle enregistrée dans son bureau, sera déposée à l'office du Secrétaire d'Etat.

SECTION III. — Les membres de l'association peuvent faire et adopter, pour la direction des affaires, tous règlements, pourvu qu'ils ne soient pas contraires à la Constitution et aux lois de l'Etat. Copie de ces statuts ou règlements sera déposée au bureau du Commissaire des banques (*bank commissioner*). Si les associations, ainsi organisées,

ne commencent pas à fonctionner dans les deux ans suivant la délivrance du certificat d'incorporation, ce certificat sera considéré comme non avenu.

SECTION IV. — Le nombre, le titre et les attributions des fonctionnaires d'une corporation créée en vertu de la présente loi ou d'une loi antérieure, la durée de leurs fonctions, l'époque de leur élection ainsi que l'aptitude requise pour être électeur, l'époque des assemblées périodiques des fonctionnaires et associés seront déterminés dans les statuts. Aucune personne ne pourra devenir directeur ou conserver ces fonctions si elle n'est propriétaire d'au moins deux actions de l'association ou si elle est en retard dans ses paiements à l'association. Toute procuration, datant de plus de 6 mois avant l'assemblée annuelle sera nulle.

Tous fonctionnaires d'une *Building loan and savings Association*, opérant dans cet Etat, et créée sous la présente loi ou quelque loi antérieure, qui ont la garde ou le maniement des fonds de l'association, signent ou endossent des chèques, devront fournir pour la fidèle exécution de leurs devoirs, les garanties requises par les statuts. Aucun de ces fonctionnaires ne sera qualifié pour entrer en fonctions tant que ces garanties ne seront pas approuvées par le Conseil des Directeurs et la Cour de district du comté dans lequel se trouve le siège de l'association. Ces cautionnements seront déposés entre les mains du Commissaire des banques ou de quelque dépositaire par lui désigné ; il peut requérir à toute époque, pour un motif suffisant et dûment établi, toute sûreté additionnelle, toute augmentation du cautionnement ou tout cautionnement nouveau qui lui paraîtra nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la corporation ou de ses membres. Toute association qui aura négligé de déposer et de conserver les sûretés fournies par ses fonctionnaires, ainsi qu'il est prescrit par la présente section, sera passible d'une amende de 10 dollars pour chaque jour de retard après l'époque où ces cautionnements auraient dû être fournis et déposés. Cette amende sera versée dans la caisse du comté pour le bénéfice du fonds des écoles publiques (*public-school fund*).

SECTION V. — Les associations créées sous cette loi ne seront pas dissoutes faute par elles d'élire les fonctionnaires sociaux à l'époque fixée dans l'acte constitutif ou les règlements ; tous les officiers élus par l'association conserveront leurs charges respectives jusqu'à ce que leurs successeurs soient élus et qualifiés pour entrer en fonctions.

SECTION VI. — L'objet de l'association sera l'accumulation d'un capital-argent provenant des paiements effectués par les membres en accom-

tes périodiques, ou autrement, à l'époque et de la manière fixées par les statuts, et des profits retirés du placement de ces versements. Le capital ainsi accumulé par une *corporation* créée en vertu de la présente loi ne pourra excéder la somme maximum de 10 millions de dollars ; il sera divisé en actions d'égale valeur ; la valeur définitive de ces actions ne pourra dépasser 1.000 dollars. Le capital peut être émis en actions de dépôts ou d'acomptes (*full-paid, prepaid, deposit or installment shares*), pour des sommes, aux époques, et de la façon déterminées par les statuts. La société peut émettre un *permanent or guarantee stock* dont la valeur nominale sera payée à l'époque de l'émission ou en acomptes de 5 dollars par action au choix du preneur ; sur ce *permanent stock* un dividende déterminé peut être payé (*full-definite dividend*). Ce dividende ne pourra, en aucun cas, excéder le taux des profits acquis par toutes les autres classes ou séries de capital à l'époque de la déclaration de dividendes. Les profits (s'il en existe) et le principal versé sur le capital dont il s'agit ne seront pas payés aux preneurs des actions de ce capital avant que toutes les créances légitimes des autres actions de la même série aient été satisfaites, conformément aux indications des titres de ces actions, ni avant que toutes les autres dettes de l'association n'aient été entièrement soldées. Les paiements d'acomptes sur les actions auront lieu et prendront date aux époques fixées dans les statuts.

Chaque actionnaire recevra un titre (*certificate*) signé par le président et le secrétaire, revêtu du sceau de la société (*evidenced by its corporate seal*). Ce titre indiquera clairement la classe de capital dans laquelle l'associé a souscrit, les dispositions des statuts relatives aux actions de cette classe, l'intérêt qui sera servi, la valeur de retrait de l'action à toute époque, ainsi que l'époque à laquelle le retrait est possible. Il mentionnera, en outre, qu'un actionnaire non emprunteur, qui se retire après la clôture de la première année suivant son entrée dans la société, ne recevra pas moins de 90 0/0 de la somme par lui versée à l'association, sous déduction de sa part proportionnelle dans les pertes éprouvées durant le temps pendant lequel il était associé. Ce certificat sera considéré dans toutes Cours de justice comme un contrat entre la corporation et l'associé et déterminera, à toutes époques, les engagements de la société vis-à-vis des porteurs de ses actions. Il constituera un gage (*shall be subject to a lien*) en faveur de la société pour le paiement des termes non versés, des amendes et des autres charges imposées suivant les dispositions de la charte constitutive et des statuts. Les statuts peuvent prescrire la forme et le mode d'exécution de ce gage. De nouvelles actions peuvent être émises aux

lieu et place des actions retirées, libérées, annulées ou confisquées. Le capital accumulé sera, de temps à autre, prêté ou avancé aux associés qui donneront garantie pour le paiement exact et continu de tous termes, intérêts, primes et amendes, jusqu'à ce que chacune des actions sur lesquelles des avances sont ainsi faites, ait atteint sa valeur définitive.

SECTION VII. — Les sommes accumulées par suite des versements, intérêts, primes et amendes, ou provenant de tout autre source, après dû prélèvement des dépenses nécessaires et sous réserve des prescriptions contenues dans la section XV ci-après, relatives au retrait et à l'annulation des actions, peuvent, aux époques prévues dans les statuts, être offertes aux actionnaires qui proposeront la plus haute prime pour obtenir la préférence et avoir droit à un prêt ou avance d'une somme égale à la valeur définitive d'une ou plusieurs de leurs actions respectives ; les actionnaires offrant ainsi la plus forte prime auront le droit de recevoir un prêt ou avance d'une somme égale à la valeur entière de chaque action possédée par eux et de la manière prévue par les statuts de la société. Cette prime peut être déduite en bloc du montant du prêt, ou peut être mise en compte (*charged*) et être payée, par fractions ou acomptes, durant l'existence des actions sur lesquelles il a été emprunté. Lorsque les actions d'une association sont émises par séries ou à différentes époques, de telle sorte qu'elles n'arrivent pas à maturité au même moment, l'emprunteur paiera seulement une portion de la prime, égale à autant de 122^{es} qu'il manque de mois pour que les actions atteignent l'âge de 122 mois. L'association peut disposer, dans ses règlements, que l'offre pour les prêts, aux meetings, au lieu d'être une prime, consistera dans un taux déterminé d'intérêt sur la somme désirée, payable en acomptes périodiques ; cet intérêt devra être payé pendant toute la durée du prêt ou de l'avance.

Un actionnaire peut emprunter une fraction d'action, à déterminer dans les statuts.

Dans le cas où existerait une somme disponible à un meeting, les directeurs peuvent, à leur discrétion, prêter les fonds restant ainsi en caisse, à d'autres personnes que des sociétaires sur garantie de première hypothèque. Toute association peut, en vertu de ses statuts, se dispenser de mettre ses fonds aux enchères, et les prêter ou les avancer à ses membres au taux d'intérêt, ou moyennant l'intérêt et la prime fixés par les statuts ; ladite prime payable soit *in gross* (en bloc), soit *in installments* (par acomptes).

SECTION VIII. — *Primes.* — Les primes susvisées consisteront en un tant pour cent de la somme à prêter et constitueront une charge en sus de l'intérêt. La prime sera tenue pour une *consideration* ou un *bonus* payé par l'emprunteur en échange de la possession et de l'usage présents et immédiats de la valeur définitive et future des actions données en nantissement ; elle sera, ainsi que les intérêts et amendes, reçue par l'association comme un bénéfice sur le montant du capital placé, et divisée et distribuée entre les diverses actions ou séries.

SECTION IX. — Les lois de Kansas, relatives à l'usure seront applicables à toutes les *Building and Loan Associations* fonctionnant sous la présente loi, et la somme totale reçue à titre de primes, amendes et intérêts, ne pourra excéder 10 0/0, par an, sur les sommes prêtées.

SECTION X. — Lorsque, par suite du défaut de paiement des prêts ou acomptes (*dues*) par les membres, il devient nécessaire d'exécuter l'hypothèque, il ne pourra être recouvré une somme supérieure à celle due au moment du jugement. Lorsque, en vertu des statuts ou règlements de l'association, des prêts seront faits aux membres, la somme pour laquelle jugement sera rendu, ne pourra excéder le montant actuel de la somme prêtée avec intérêt à 10 0/0 jusqu'au jour du jugement, déduction faite de la *withdrawal value* des actions engagées comme garantie collatérale, cette *withdrawal value* étant déterminée d'après les statuts de la société en vigueur à l'époque de l'émission des actions.

SECTION XI. — Pour tout prêt fait comme il est dit ci-dessus, sera établie une obligation (*bond or note*) non négociable et *non assignable*, garantie par une première hypothèque sur immeuble, et accompagnée d'un transfert et nantissement des actions du sociétaire qui obtient le prêt. Les actions, ainsi transférées et données en gage, seront détenues par l'association comme sûreté additionnelle pour l'exécution des clauses et conditions de ladite obligation et de l'hypothèque. L'obligation indiquera et détaillera le nombre d'actions transférées en nantissement par l'emprunteur, et la somme avancée ; elle mentionnera qu'elle est destinée à assurer le paiement, aux meetings ordinaires ou à tout autre époque choisie, des *dues* sur les actions données en garantie, de l'intérêt et de la prime sur le prêt en raison duquel les actions sont engagées et l'obligation délivrée, ainsi que des amendes imposables sur les paiements en retard, jusqu'à ce que les actions arrivent à leur valeur finale ou que le prêt soit, d'une autre façon et à plus bref délai, remboursé.

Les actions de l'association, sans autre garantie, peuvent à la

discretion du Conseil des Directeurs, être acceptées comme sûreté pour les avances jusqu'à concurrence des 9 dixièmes de leur *withdrawal value*, telle qu'elle résulte des registres de l'association à l'époque du prêt. Dans le cas où un actionnaire négligera de donner les sûretés pour un prêt, dans le délai fixé par les statuts, ou si, offrant une garantie, celle-ci n'est pas approuvée et acceptée par le Conseil des Directeurs, son droit au prêt est perdu et il sera contraint de payer l'intérêt et la prime au taux fixé, jusqu'au meeting suivant, en même temps que toutes les dépenses qui ont pu être occasionnées. La somme qui lui était destinée sera offerte au meeting suivant ou à un meeting subséquent. Les dispositions de cette section s'appliqueront aussi bien aux associations existantes qu'à celles à créer.

SECTION XII. — Dans le cas où un emprunteur néglige de payer pendant une période de 6 mois successifs les *dues*, intérêts, amendes ou autres charges dont il est passible d'après les statuts, ou devient redevable à la société d'une somme égale au montant des *dues*, intérêts, amendes et autres charges pour la période de 6 mois, l'association peut poursuivre la réalisation de l'hypothèque par lui donnée comme sûreté ; dans ce cas, l'emprunteur défaillant, en sus de la somme prêtée, indiquée dans l'obligation par lui souscrite, sera débité des *dues*, intérêts, primes, amendes, taxes et assurances dus et arriérés ; il sera crédité de la *withdrawal value* des actions données en nantissement, conformément aux règles ci-après (sect. XVI) relatives au retrait et à l'annulation des actions. Lorsque le montant total du *premium* convenu a été déduit au moment du prêt, l'emprunteur sera également crédité d'une 122^e partie de cette prime, à raison de chaque mois manquant à la série dans laquelle le prêt a été fait, pour qu'elle ait 122 mois d'âge. La différence restant due au delà des sommes ainsi créditées, ainsi que les dépenses occasionnées par l'exécution de l'hypothèque, seront recouvrées sur les sûretés. Si la somme réalisée par la vente de la propriété garantissant le prêt, déduction faite des charges légales, excède la somme due, la différence sera versée à l'emprunteur défaillant.

SECTION XIII. — Toute corporation, créée en vertu de cette loi, est autorisée et habilitée à acheter à une vente judiciaire ou par shériff, ou à toute vente publique ou privée, tout immeuble sur lequel existe à son profit un droit provenant d'une hypothèque, d'un jugement ou d'une autre source, et de vendre, céder ou louer à toute personne l'immeuble ainsi acquis.

SECTION XIV. — Un actionnaire peut, à toute époque, rembourser

un prêt dans les conditions prescrites par les règlements, en adressant une demande à la société, par écrit, et 30 jours à l'avance. S'il n'y a pas de dispositions dans les statuts pour le règlement de son compte, l'emprunteur sera débité de la somme entière, originairement reçue par lui, ainsi que de tous les acomptes, intérêts, primes, amendes et autres sommes restant alors impayés ; il sera crédité, s'il désire abandonner ses actions, de la *withdrawal value* des actions données en nantissement pour garantie du prêt, conformément aux dispositions de la section XVI ci après, relative aux retraits et annulations des actions. Lorsque le montant total de la prime convenue a été déduit au moment du prêt, l'emprunteur sera également crédité d'une 122^e partie du montant de la prime totale à raison de chaque mois nécessaire pour que la série dans laquelle le prêt a été fait, atteigne 122 mois d'âge. Le solde restant dû par l'emprunteur sera versé à la société pour remboursement du prêt. Tous règlements opérés entre deux meetings ordinaires des Directeurs seront considérés comme faits à la date du meeting ordinaire qui les suit. L'actionnaire qui désire conserver ses actions et les droits sociaux y attachés, peut rembourser le prêt comme ci-dessus, sans demander que le montant des actions soit porté à son crédit pour contribuer, en partie, au paiement de sa dette ; les actions lui seront retransférées et il bénéficiera de tous les privilèges des membres non emprunteurs, libre et déchargé de toute réclamation du chef du prêt annulé.

SECTION XV. — Tout actionnaire devra payer à la société, à chaque meeting des actionnaires, auparavant, ou à l'époque déterminée par les règlements, comme contribution au capital de la société, la somme fixée comme *dues*, pour chaque action possédée par lui jusqu'à ce que l'action ait atteint sa valeur nominale. Aucune somme ne sera prise à une série pour en faire mûrir une autre. Les règlements peuvent autoriser le Conseil des Directeurs à payer un intérêt qui n'excédera pas 8 0/0 par an, sur les acomptes payés d'avance. Toutes les fois qu'une action, non donnée en nantissement, aura atteint sa maturité, les paiements sur cette action cesseront, et le titulaire aura le droit de recevoir la valeur nominale de l'action ; depuis la date de la maturité jusqu'à celle du paiement, il aura droit à un intérêt, qui n'excédera pas 8 0/0, sur les sommes ainsi dues et payables. Mais, à aucune époque, plus de la moitié des fonds en caisse ne sera applicable au paiement des actions mûres, sans le consentement des Directeurs. Les Directeurs peuvent, en outre, sous les règles édictées par eux, amortir les actions *full paid* non données en gage, en exigeant leur retrait. Les actionnaires ainsi remboursés recevront la va

leur entière de leur action moins les amendes et une part proportionnelle des pertes. Les actions à rembourser ainsi, seront déterminées d'après les dispositions adoptées par le Conseil des Directeurs. Les actionnaires emprunteurs, pour chaque action sur laquelle il a été emprunté, en sus des *dues* susvisés, auront à payer périodiquement les intérêts, et dans les associations où la prime est versée par acomptes, les acomptes périodiques de la prime convenue, jusqu'à ce que les actions aient atteint leur maturité : alors, actions et prêts seront annulés. Une association peut, dans ses règlements, disposer que les propriétaires d'actions libres ne recevront rien de plus que la valeur nominale de leurs actions

SECTION XVI. — Un actionnaire, ou le représentant légal d'un actionnaire décédé, désirant se retirer de l'association aura le pouvoir de le faire (en se conformant aux règlements, aux dispositions des titres d'actions et sous les limitations ci-après), en donnant avis, par écrit, de son intention, un mois à l'avance, soit à un meeting ordinaire des Directeurs, soit à tout autre époque fixée par les statuts.

Si l'avis est donné antérieurement à un meeting, il sera censé dater du jour de ce meeting. Le membre qui se retire, ou son représentant légal, en cas de décès, si le capital est *withdrawable* aux termes du contrat, aura le droit de recevoir la somme retirable au moment de la demande, conformément aux statuts et aux dispositions du certificat d'action. A aucune époque, d'ailleurs, on ne pourra affecter au remboursement des membres qui se retirent ou des actionnaires dont les actions auront été confisquées (*forfeited*) comme il est prévu ci-après, plus de la moitié des recettes effectuées durant un mois (et quand la société est endettée par suite de la maturité des actions d'une série antérieure, plus du tiers de ces recettes). Lorsque les demandes de retraits excèdent les sommes destinées à leur paiement, elles seront payées dans l'ordre d'enregistrement des avis. L'actionnaire dont le capital sert de garantie à un prêt, ne pourra retirer ses actions sans rembourser au préalable le montant de sa dette.

SECTION XVII. — Dans le cas où un membre, qui n'a pas obtenu de prêt de l'association, cesse de payer les *dues* ou amendes pendant 3 mois, les actions de ce membre peuvent être *forfeited* ; la somme qu'il aurait reçue s'il s'était retiré, déduction faite des amendes et sommes dues, lui sera remboursée ou portée à son crédit. Si un membre interrompt ses paiements pendant 12 mois, ses actions seront annulées, *ipso facto*, et il sera crédité de la somme qu'il aurait reçue s'il s'était volontairement retiré, déduction faite de toutes charges et

amendes ; il cessera immédiatement de faire partie de l'association. La somme ainsi portée à son crédit, lui sera payée sur les fonds affectés aux retraits, mais ne portera point intérêt. Les règlements peuvent disposer que des amendes seront payées en cas de défaut de paiement des *dues* mensuels et des primes.

Tous paiements effectués par l'association, dans quelque but que ce soit, se feront par billets à ordre, chèques ou traites (*order, check ou draft*) signés du président ou du secrétaire. Le nom du créancier, la somme payée, et la cause de paiement, ainsi que la date de ce paiement seront indiqués sur ledit billet.

SECTION XVIII. — Les associations existantes ou à créer dans cet Etat et celles y opérant n'auront pas le droit d'emprunter de l'argent dans quelque but que ce soit.

SECTION XIX. — Le Conseil des Directeurs de toute association formée sous les dispositions de la présente loi ou d'une loi antérieure peut, de temps à autre, distribuer des dividendes sur les gains de l'association ; ces dividendes seront payés ou crédités comme le détermineront les règlements ; il ne pourra être distribué de dividendes que sur les profits de la société. Si le Conseil des Directeurs déclare, crédite ou paie des dividendes lorsque la société est insolvable, les Directeurs seront solidairement responsables, dans la limite des dividendes ainsi distribués, de toutes les dettes de l'association alors existantes ou qui seront contractées pendant qu'ils demeurent en fonctions. Tout membre du Conseil des Directeurs qui se sera opposé à la déclaration de semblables dividendes ou à leur distribution, à une époque quelconque antérieure à leur paiement et aura déposé un certificat de son opposition entre les mains du secrétaire de la société et du *Commissaire des banques*, sera dégagé de toute responsabilité. Mais, aucun Directeur présent au meeting dans lequel a eu lieu la déclaration du dividende ne sera déchargé de cette responsabilité, à moins qu'il ne s'oppose alors à cette déclaration ou distribution et ne fasse inscrire son opposition sur le registre des procès-verbaux (*minutes*) de l'association. Tout Directeur qui consent au paiement d'un dividende quand la société est insolvable, ou quand ses affaires ne justifient pas ce paiement, sera coupable de *felony* et sujet à un emprisonnement de 1 à 5 ans, dans le *penitentiary*.

SECTION XX. — Tout officier, directeur, *trustee, attorney*, agent ou employé d'une société déjà incorporée ou incorporée ultérieurement, qui disposera de quelque portion des fonds, propriétés ou actif de l'association, transférera, annulera une obligation, hypothèque ou

autre titre appartenant à l'association, sans y être dûment autorisé et en dehors des opérations légitimes et régulières ou qui se rendra coupable de fraude dans l'accomplissement de ses fonctions, sera responsable civilement vis-à-vis de l'association et vis-à-vis de toute partie lésée, jusqu'à concurrence du dommage causé ; il sera également coupable de *felony* et sujet à un emprisonnement de 1 à 5 ans.

SECTION XXI. — Toute *Mutual Building loan and savings Association*, précédemment organisée sous les lois de cet Etat, aura pouvoir de se placer sous les dispositions de la présente loi, en convoquant à cet effet un meeting des sociétaires. Avis de cette assemblée devra être donné dans la forme prévue par les règlements pour les assemblées spéciales ou annuelles des actionnaires. Les actionnaires ainsi assemblés auront le pouvoir, à la majorité des membres présents, de changer, modifier ou abroger leurs statuts et leurs règlements et d'adopter ceux qui leur sembleront utiles pour l'administration future de la société, pourvu qu'ils ne soient pas contraires aux lois ou à la Constitution de l'Etat, pourvu, en outre, que le mode de réorganisation n'apporte aucun changement aux certificats d'actions émis jusque-là par l'association.

SECTION XXII. — Deux ou plusieurs associations peuvent s'unir en un seul et même corps, avec ou sans dissolution, avec ou sans division des fonds de ces associations ; une corporation peut transférer à une autre ses dettes, ses fonds et son actif dans les conditions fixées par les trois quarts des membres de chacune des sociétés, présents à un meeting convoqué à cet effet : la convocation à ce meeting en indiquera l'objet et sera adressée individuellement à chaque membre ; un avis général publié journellement pendant au moins une semaine, ou hebdomadairement pendant deux semaines, devra être inséré dans un journal du siège du principal établissement de la société. Mais le transfert ne pourra porter atteinte aux droits des créanciers de la société pour le paiement de leurs créances et aucun créancier ne sera privé du droit d'action qu'il pourrait posséder contre les officiers ou directeurs de l'association, pour négligence ou mauvaise gestion. La société réorganisée sera tenue envers les actionnaires de toutes les obligations qui existaient avant la *consolidation*.

SECTION XXIII. — Les membres de la société qui auront contracté des emprunts auprès d'elle, n'auront pas droit de prendre part au vote sur les questions relatives aux réclamations de la société contre eux.

SECTION XXIV. — Toute association peut proroger sa durée, sans que

cette durée totale puisse excéder 50 ans, par un vote des trois quarts des actionnaires, réunis en assemblée spécialement convoquée à cet effet. Avis de cette réunion devra être insérée, 30 jours au moins à l'avance, dans le *Journal officiel* de l'Etat.

SECTION XXV. — Toute corporation devra, chaque semestre, sur la demande du *Bank Commissioner*, déposer dans son bureau et publier dans un ou plusieurs journaux de circulation courante dans la région du principal établissement de la société, un état certifié par le président et le secrétaire, dans la forme prescrite par le *Bank Commissioner*; ce rapport sera fait sur des imprimés préparés par le *Commissioner* et fournis par lui.

La première situation à dresser en vertu de cette loi, devra être produite en mars 1899 et, dans la suite, tous les six mois. Elle sera certifiée sous serment par le président et le secrétaire, et quiconque aura certifié un état ne reproduisant pas exactement cette situation, sera considéré comme coupable de *perjury* et sujet aux poursuites et peines édictées pour ce délit. Tout rapport devra être fait dans les 20 jours qui suivent celui auquel il se réfère et sera accompagné de 10 cents par 1000 dollars d'actif : cette somme sera versée dans la caisse de l'Etat. Le secrétaire de la société produisant le rapport devra adresser par la poste, port payé, à chaque actionnaire, d'après l'adresse contenue dans les livres de l'association, des copies exactes de ce rapport annuel. Tout secrétaire ou président qui négligera ou refusera de déposer le rapport dans le délai sus-indiqué encourra une amende de 20 à 200 dollars pour chaque négligence ou refus ; l'amende sera recouvrée par *indictment* contre le secrétaire et le président, et, une fois recouvrée, versée dans la caisse du comté au profit du *public school fund*.

SECTION XXVI. — Ce sera le devoir du *Bank Commissioner* de procéder, par lui-même ou par un de ses agents, qui ne soit pas officier d'une *Building and Loan Association*, ou, en quelque manière, intéressé ans une semblable société, à un entier et consciencieux examen des affaires des associations, lorsqu'il le désire, mais au maximum, une fois chaque année. L'officier procédant à cette vérification, aura le pouvoir de déférer le serment, de recevoir tout témoignage par lui jugé nécessaire et utile (*necessary and proper*), d'exiger la comparution de témoins et la production de livres et papiers, de la même manière qu'il est prévu actuellement pour la comparution des témoins et la production des livres et papiers dans les procès devant les Cours de *record* de cet Etat.

Dans ces vérifications, des enquêtes seront faites sur la nature des ressources de la société, sur le mode de conduite et d'administration de ses affaires, sur l'action de ses directeurs, sur le placement des fonds, sur les garanties offertes aux membres et à ceux envers qui elle est obligée; enfin, sur le point de savoir si les statuts et la loi sont observés dans sa gestion. Le *Commissaire des banques* devra aussitôt que possible, après la vérification, en adresser un procès-verbal, avec toutes suggestions qui peuvent lui paraître nécessaires, au président de l'association. Le refus, de la part d'une société, de se soumettre aux vérifications prévues par la loi, sera un motif suffisant de poursuivre sa liquidation ainsi qu'il est indiqué ci-après.

SECTION XXVII. — Le *Bank Commissioner* fera annuellement, au plus tard le 1^{er} janvier de chaque année, un rapport au Gouverneur sur la situation financière des associations fonctionnant dans l'Etat. Aucune association créée après la mise en vigueur de la présente loi, ne pourra fonctionner en dehors du lieu de son siège et des comités adjacents, tant qu'elle ne possédera pas un actif égal au passif, d'une valeur, non douteuse, d'au moins 100.000 dollars provenant des versements de *dues*.

SECTION XXVIII. — S'il semble au *Bank Commissioner*, à la suite du rapport d'une société ou d'une vérification opérée soit par lui, soit par des personnes désignées, ou encore à la suite de renseignements qui lui sont parvenus quelle qu'en soit la source, qu'une association a violé ses statuts ou la loi, qu'elle gère ses affaires d'une façon dangereuse et irrégulière, ou que son actif est insuffisant pour justifier la continuation de ses opérations, il donnera connaissance du fait aux officiers ou directeurs de la société. Ces officiers ou directeurs seront autorisés, dans les 60 jours suivants, à rendre l'actif suffisant ou à redresser les irrégularités; et si, dans ce délai, l'actif n'est pas augmenté, ou si les pratiques illégales n'ont pas été corrigées, ou encore si le *Bank Commissioner* estime qu'il n'est ni sûr, ni expédient pour l'association de continuer à fonctionner, il entamera la procédure, devant la Cour du district dans lequel la société a son siège, pour l'empêcher de poursuivre ses affaires, soit temporairement soit à perpétuité, ou bien pour provoquer sa dissolution, le règlement et la liquidation de ses opérations.

SECTION XXIX. — Si, d'une vérification faite par le *Bank Commissioner*, ou par son représentant, ou d'un rapport adressé au *Bank Commissioner*, il résulte que l'association est insolvable, celui-ci devra immédiatement prendre charge de ses affaires et de ses biens. Il devra,

aussitôt que possible, déterminer sa situation actuelle par un examen minutieux de ses affaires. Lorsqu'il acquiert la conviction que la société ne peut reprendre ses opérations ou liquider ses dettes à la satisfaction de ses créanciers, il informera l'Attorney général de cette insolvabilité et de l'état de la société. Dès réception de cet avis, l'Attorney devra entamer les poursuites devant la Cour compétente en vue de la nomination d'un liquidateur (*receiver*) qui prendra charge de l'association et liquidera ses affaires dans l'intérêt des créanciers et actionnaires. Le *Bank Commissioner* peut désigner un de ses agents spéciaux (*special deputy Bank Commissioner*) pour régir l'association temporairement, jusqu'à la nomination d'un *receiver*. Ce *deputy* donnera un cautionnement, et recevra une rémunération comme un *regular deputy*; cette rémunération sera payée par la société ou allouée par la Cour, comme coût de la nomination d'un *receiver*. En aucun cas, la société ne pourra demeurer sous l'administration d'un *special deputy* pendant une période supérieure à 60 jours.

SECTION XXX.— Les *Building and loan Associations* étrangères, faisant des opérations dans l'Etat de Kansas, devront se conformer, pour la gestion de leurs affaires dans l'Etat, aux lois gouvernant les *domestic associations*. Aucune association de cette nature ne pourra fonctionner dans l'Etat avant d'avoir obtenu du *Bank Commissioner* un certificat d'autorisation. Pour obtenir cette autorisation, la société devra se conformer aux dispositions suivantes :

1° Déposer entre les mains du *Bank Commissioner* 50.000 dollars, soit en argent, soit en obligations des Etats-Unis, ou de l'Etat de Kansas, ou de quelque comté ou *municipal corporation* de cet Etat, n'ayant jamais suspendu le paiement des intérêts. La société peut souscrire annuellement une obligation vis-à-vis de l'Etat sous l'approbation du *Bank Commissioner*, dans l'intérêt des tiers qui feront affaire avec elle, pour la somme de 50.000 dollars. Cette obligation sera cautionnée par 10 personnes au moins ou par une *approved surety Company*.

2° Déposer entre les mains du *Bank Commissioner* un exemplaire certifié de sa charte constitutive, de ses règlements et toutes autres dispositions indiquant la manière dont elle dirige ses affaires, ainsi qu'un état comme celui requis semestriellement de toutes les associations. Aucune disposition des statuts ou des règlements ne pourra recevoir d'application tant qu'elle n'aura pas été déposée au bureau du *Bank Commissioner* et approuvée par lui.

3° Déposer entre les mains du *Bank Commissioner* un acte écrit, en due forme, convenant qu'une assignation lancée contre la société d'un

comté quelconque de l'Etat peut être adressée au *sheriff* du comté dans lequel est situé le bureau du *Bank Commissioner* ; ce *sheriff* devant faire tenir cette sommation personnellement, par copie certifiée, au *Bank Commissioner*, ou en laisser copie au bureau de ce dernier. Le *Bank Commissioner* devra, d'ailleurs, adresser au siège de l'association, port payé, une copie de toutes les notifications qui lui parviendraient.

SECTION XXXI. — Il sera illégal pour toute association organisée sous les lois du gouvernement fédéral, de quelque Etat de l'Union ou d'un gouvernement étranger, de faire des opérations quelconques dans l'Etat de Kansas sans autorisation du *Bank Commissioner*. Celui-ci, sur la demande d'une société d'opérer dans l'Etat, se rendra en personne ou par mandataire au siège de ladite compagnie, et examinera sa situation. Si, de cette vérification, il résulte que la société peut se conformer et se conformera aux lois de Kansas sur la matière, traitera équitablement ses clients, et est solvable, le *Bank Commissioner* délivrera un certificat d'autorisation ; jusqu'à la délivrance de ce certificat, la société ne pourra fonctionner dans l'Etat. A toute époque, le *Bank Commissioner* peut examiner la situation d'une association étrangère autorisée à fonctionner dans l'Etat, et, s'il trouve que la situation de l'association est telle qu'elle devrait être privée du droit de fonctionner, il devra révoquer l'autorisation ; l'association ne pourra plus opérer dans l'Etat, tant que le *Bank Commissioner* n'aura point renouvelé son autorisation par l'émission d'un nouveau certificat. Toute personne agissant en contravention des dispositions de la présente section, sera coupable de *felony* et punie d'un emprisonnement, dans le *penitentiary*, de 1 à 5 ans.

SECTION XXXII. — Quand une association s'est conformée aux dispositions de la présente loi, a subi une vérification satisfaisante, et opéré le dépôt requis, le *Bank Commissioner* doit délivrer à la société un certificat l'autorisant à opérer dans l'Etat. Tous les ans, au mois de mars, lors du dépôt de la situation semestrielle, après vérification, le cas échéant, et si la société s'est conformée à tous égards à la loi, le *Bank Commissioner* procède au renouvellement de son certificat d'autorisation.

SECTION XXXIII. — Les associations étrangères peuvent percevoir et employer l'intérêt sur les valeurs par elles déposées, aussi longtemps qu'elles remplissent leurs obligations et se conforment aux dispositions de la présente loi. Elles peuvent aussi, avec le consentement du *Bank Commissioner*, changer ces garanties contre d'autres d'égale valeur acceptées par le *Bank Commissioner*.

SECTION XXXIV. — Le dépôt fait entre les mains du *Bank Commissioner* constituera une sûreté pour toutes les réclamations des habitants de l'Etat contre l'association ; il répondra de toutes condamnations, dont le paiement sera poursuivi sur lui comme il l'est sur les biens des étrangers. Si une association cesse d'opérer dans l'Etat, le *Bank Commissioner* peut, à sa discrétion, rendre les garanties, un an après avis du fait, en retenant des valeurs suffisantes pour faire face aux obligations existantes.

SECTION XXXV. — Si le *Bank Commissioner* estime, après vérification, que la société étrangère ne dirige pas ses affaires conformément à la loi, que sa condition est incertaine, ou si une association refuse de se soumettre à la vérification, il peut révoquer l'autorisation ; il fera parvenir avis de cette révocation au siège de l'association ; cet avis devra être publié dans au moins un journal de Topeka, Kan. Après cette publication, il sera illégal de la part de tout agent de la société, de recevoir des membres résidant dans cet Etat, des dépôts autres que les paiements sur les actions émises avant publication de l'avis.

SECTION XXXVI. — Les *Building and loan Associations* étrangères auront à payer au *Bank Commissioner* les droits suivants qui seront remis au *State Treasurer*. Pour enregistrement de la demande d'autorisation : 100 dollars ; pour un certificat d'autorisation et renouvellement de ce certificat : 50 dollars. Les associations étrangères paieront au *Bank Commissioner* pour dépôt du bilan semestriel, 3 dollars, lorsque l'actif, indiqué dans ce bilan, s'élève à 50.000 dollars au maximum ; — 5 dollars pour un actif de 50.000 à 100.000 dollars ; — 10 dollars, de 100.000 à 250.000 dollars ; — 20 dollars, de 250.000 à 500.000 ; 30 dollars, de 500.000 à un million — et 50 dollars au delà d'un million. Le droit sera de 25 cents par folio pour copie des documents déposés dans le bureau du *Bank Commissioner*, et de 1 dollar pour certification d'un document et apposition sur ce document du sceau du bureau.

SECTION XXXVII. — Il sera illégal, pour une *Building and loan Association* étrangère, d'opérer dans l'Etat sans avoir au préalable observé les dispositions de la présente loi ; toute société qui violera quelque'une de ces dispositions ou négligera de s'y conformer, sera passible d'une amende de 50 à 1.000 dollars qui sera recouvrée au nom de l'Etat et versée dans le *State Treasury*. Les sociétés organisées dans un autre Etat, ayant jusqu'ici opéré dans le Kansas, qui ne se seront pas conformées aux dispositions de la présente loi, auront le droit de clore leurs affaires, et d'exécuter les contrats intervenus entre elles et les régnicoles de cet Etat sans être sujettes aux pénalités édictées par ladite loi.

SECTION XXXVIII. — Les actions des *Building and loan Associations* seront sujettes à la vente sur saisie. L'officier compétent de l'association devra opérer le transfert de ces actions à l'acquéreur sur le *Stock book* de l'Association et délivrer à cet acquéreur un certificat faisant mention de la vente ; l'acquéreur sera alors investi de tous les droits et privilèges et soumis aux obligations du propriétaire antérieur.

SECTION XXXIX. — Les *Building and loan Associations* qui se conforment à la présente loi, sont exemptées de toutes les dispositions de celle intitulée *An act concerning private Corporations*, approuvée le 7 janvier 1899, publiée le 11 janvier 1899 et constituant le chapitre 10 des *Session Laws* de la session spéciale de 1898. Les sections 1^{re} du chapitre 5 des lois de 1869 ; 1, chapitre 43 des lois de 1870 ; 1, 2 et 3, chapitre 65 des lois de 1875, et toutes autres lois ou dispositions de lois contraires à la présente sont abolies.

SECTION XL. — La présente loi prendra effet et entrera en vigueur dès sa publication dans le *Statute-book*.

Approuvé, 5 mars 1899.

II

Modèle de statuts pour une « Building and Loan Association »
préparé par J. M. APPEL, *Chief Clerk of the Building and Loan
Department Auditor of Public accounts Office* (1).

Présenté au meeting annuel de la Ligue des *Building Associations*
d'Illinois. — Exposition de St-Louis, 19 octobre 1904.

SECTION I. — *Titre, objet, etc.*

Le nom de la présente association est... *Building and Loan Association*. Son objet consiste dans l'accumulation des fonds à prêter à ses membres. Son principal établissement est situé à ... (Illinois). Sa durée est de 99 ans. Le capital social est fixé à un million de dollars, divisé en 1.000 actions de 1.000 dollars chacune.

SECTION II. — *Membres.*

Toute personne, adulte ou mineure, qui souscrira une ou plusieurs actions, paiera un droit d'admission de 10 cents par action et 10 cents pour un carnet (*pass-book*), et signera les règlements de l'association (par là-même y adhérant), sera considérée comme associé.

Chaque associé aura droit à un titre (*certificate of stock*) au nom de l'association et portant son sceau, signé par les officiers compétents (*proper officers*). Les titres peuvent être cédés, par transfert sur les registres de l'association, moyennant le paiement d'un droit de transfert de 10 cents pour chaque action ainsi transférée.

SECTION III. — *Capital (pour le serial plan).*

Les actions seront émises par séries trimestrielles, les premiers jours de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, et subdi-

(1) Dans son ouvrage (p. 85), M. Wrigley, en 1889, demandait déjà la rédaction de statuts-modèles destinés à faciliter la création de *Building Associations*. Le projet, dont nous donnons la traduction, est, à notre connaissance, la seule tentative officielle qui ait été faite dans cette voie. Le succès des statuts-types arrêtés, en France, par le Ministère du commerce en montre tout l'intérêt. Le modèle est instructif encore, en ce que, dans la section III, il indique un moyen pratique de créer, dans une *serial association*, des *prepaid shares*. Par un procédé analogue, il serait possible d'introduire dans la société des actions entièrement libérées. A remarquer également, à la section XI, l'apparition, comme garantie du prêt, d'un contrat d'assurance sur la vie.

visées en classes. Dans les classes ci-après elles seront payées par acomptes mensuels, d'avance, au plus tard le premier lundi de chaque mois, comme suit :

Classe A.	\$ 25	par action et par mois.
Classe B.	60	—
Classe C.	1.00	—
Classe D.	2.00	—

Les actions, dans chaque classe, participent aux profits nets de l'association et les paiements continuent jusqu'à ce que ces paiements plus les bénéfices y afférents, s'élèvent à 100 dollars et que les actions soient déclarées mûres (*matured*), à moins qu'antérieurement elles n'aient été retirées (*withdrawn or retired*).

Dans les classes ci-après, les paiements doivent être faits comme suit :

Classe E, un paiement unique de \$ 50.00 par action, à effectuer au moment de l'émission.

Classe F, un paiement unique de \$ 75.00 par action à effectuer au moment de l'émission.

Ces actions participent aux bénéfices nets de l'association jusqu'à ce que le paiement unique, plus les bénéfices y afférents, atteignent la valeur de 100 dollars, et qu'elles soient déclarées mûres, à moins de retrait antérieur. La souche et le titre d'actions des classes E et F seront, tous deux, signés par l'associé et contiendront la disposition suivante :

« Par l'acceptation de ce certificat, le preneur stipule qu'en cas de retrait forcé de capital, avant la maturité, les actions de cette classe peuvent être d'abord retirées dans l'ordre de leur émission, à la discrétion des directeurs, bien qu'il puisse y avoir des actions en cours, dans d'autres classes ou séries, de date et émission antérieures. »

Les actions annulées peuvent être émises à nouveau dans les séries et classes en cours.

Toutes les actions constituent un gage pour le paiement de toutes amendes, dettes et charges y relatives et après un retard de paiement de 6 mois, ce gage est exécuté par la procédure de forclusion ou par la vente des actions, à une assemblée mensuelle ordinaire des directeurs, après avis donné, pendant 10 jours, au moyen d'affiches placées dans trois lieux publics voisins de celui de la vente.

SECTION III. — *Capital (Dayton Plan)*.

Les actions seront émises quotidiennement quand il y aura des demandes ; les paiements doivent être faits chaque mois, au plus tard le premier lundi du mois ; ils sont de 25 cents au minimum, et de

25 dollars au maximum, par action. Toutes les actions participent aux bénéfices nets et les paiements continuent jusqu'à ce que ces paiements, plus les bénéfices, atteignant le chiffre de 100 dollars, les actions soient déclarées mûres, à moins de remboursement antérieur.

Les actions annulées peuvent être émises de nouveau dans les classes en cours.

(Dernier alinéa, comme à l'article précédent).

SECTION IV. — A. *Directeurs.*

L'association sera représentée par un Conseil de Directeurs, actionnaires de la société et habitant réellement l'Illinois ; ils seront élus par les sociétaires au scrutin secret et à l'assemblée générale annuelle. A la première assemblée, ... directeurs seront élus pour un an, ... pour 2 ans et ... pour 3 ans, et à chaque assemblée annuelle subséquente, les successeurs des directeurs dont les pouvoirs viennent à expiration, seront élus pour une durée de 3 ans. Les vacances dans le conseil d'administration seront comblées par le vote des sociétaires dans leur assemblée annuelle ou dans une assemblée spécialement convoquée à cet effet.

SECTION IV. — B. *Assemblée des Directeurs.*

Les directeurs se réuniront régulièrement le premier lundi de chaque mois, à l'heure qu'ils auront fixée par délibération antérieure. Une majorité des membres du Conseil constituera un quorum. Toutes les réunions des directeurs seront ouvertes aux associés et les procès-verbaux devront leur être communiqués.

Le Conseil des Directeurs peut être extraordinairement convoqué par le secrétaire et le président, et doit être convoqué par l'un d'eux sur la requête de ... directeurs ; 24 heures au préalable, avis sera donné à chaque directeur du temps, du lieu, et du but d'une telle réunion. Une réunion peut être tenue sur avis à plus bref délai, si tous les membres y consentent. Aucune affaire ne pourra être examinée en dehors de celles spécifiées dans la convocation.

SECTION IV. — C. *Devoirs des Directeurs.*

Les directeurs sont chargés de l'administration générale de l'association.

Ils peuvent limiter l'émission des actions dans toutes classes ou séries.

Ils nomment les employés, fixent les indemnités allouées au secrétaire et au trésorier, veillent à ce que les employés fournissent un cautionnement et à ce que leurs devoirs soient fidèlement remplis.

Ils peuvent suspendre ou révoquer, pour juste motif, tout employé de l'association nommé par eux ; demander, pour vérification, communication de tous registres, papiers et documents relatifs aux affaires de la société.

Ils offrent l'argent pour les prêts et se prononcent sur les sûretés proposées.

Ils sont autorisés à emprunter, et à rembourser les actions non données en nantissement, ainsi qu'il est prévu par les sections 5 C. et 6 D. du *Building Loan and Homestead Act*.

A la première réunion ordinaire de chaque trimestre, ils déterminent la proportion des bénéfices, qui, en sus du taux d'intérêt fixé par les statuts, sera payée aux membres se retirant, durant le trimestre à venir.

Ils fixent le paiement d'intérêts sur les actions arrivées à maturité, à un taux n'excédant pas le taux contractuel, ni le taux des bénéfices nets distribués aux actions en cours.

Au moins une fois par an ils feront procéder à une estimation des propriétés immobilières de l'association et de tous autres éléments de l'actif de valeur incertaine. Ces immeubles et valeurs actives ne devront pas être, dans la suite, portés sur les registres de l'association pour une valeur supérieure à celle d'estimation.

Ils désigneront un comité de membres, ou un comptable public juré pour vérifier les livres de l'association, au moins une fois chaque année.

Ils pourvoient à la création d'une réserve et au maintien d'un fonds de garantie comme il est requis par la section XXVII de la loi sous laquelle la société fonctionne.

SECTION V. — *Assemblée des actionnaires.*

L'assemblée annuelle des associés sera tenue au siège de l'association, ou au lieu désigné par le Conseil des Directeurs, le second lundi de janvier, à 7 h. 30 p. m. Les associés peuvent se faire représenter par un mandataire. Le vote se fera au scrutin secret et une majorité des actions constituera un quorum. Des assemblées extraordinaires pourront être convoquées par le secrétaire, au moins 10 jours à l'avance, par avis personnel à chaque sociétaire, indiquant la date, le lieu et le but de la réunion, sur l'ordre du Conseil des Directeurs ou sur requête écrite de dix sociétaires. Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne sera discuté dans cette réunion. Les *Roberts Rules of Order* seront applicables aux meetings des directeurs ou des associés.

SECTION VI. — *Employés.*

Les officiers (*officers*) de l'association seront : un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier, élus par les directeurs, au scrutin secret, dans leur assemblée annuelle ; ils resteront en fonctions pendant un an. Le secrétaire et le trésorier fourniront le cautionnement qui sera requis par le Conseil des Directeurs, pour la fidèle exécution de leur gestion. Lesdits fonctionnaires ne seront pas qualifiés pour entrer en fonctions avant que ce cautionnement ait été réalisé, approuvé par le Conseil et déposé entre les mains de l'*Auditor of Public accounts*. Les vacances dans quelqu'une de ces charges seront comblées par le Conseil des Directeurs.

SECTION VII. — *Président.*

Les fonctions du président consistent à présider les assemblées des associés et des directeurs, à signer tous titres d'actions (*stock certificates*) et tous mandats pour les paiements autorisés par le Conseil des Directeurs ; à veiller, d'une façon générale, à la prospérité de l'association. Le président et le secrétaire signeront tous documents ou actes dressés à la requête du Conseil des Directeurs ; ils ont le pouvoir de donner conjointement mainlevée d'hypothèque, après remboursement intégral du prêt, et de signer tous actes, contrats et cessions.

SECTION VIII. — *Vice-président.*

Le vice-président présidera en l'absence du président et remplira tous les devoirs de ce dernier absent ou empêché.

SECTION IX. — *Secrétaire.*

Le secrétaire a la garde des archives de l'association, il tient les comptes en partie double suivant le système prescrit par le Conseil des Directeurs ; il perçoit tous *dues*, intérêts, amendes et autres sommes qui peuvent être dues à l'association, et donne reçu en son nom. Il verse les fonds au trésorier, au moins une fois par mois, et en reçoit décharge.

Il assurera les immeubles de l'association contre le feu, les cyclones ; défendra les intérêts de l'association dans toutes ventes et voies d'exécution (*tax sales and foreclosures*), et à cet effet, est autorisé à faire traite sur le trésorier sans action ultérieure du conseil ; il en rendra compte au meeting suivant.

Il fera un rapport aux associés, à leur réunion annuelle et à une réunion extraordinaire, s'il y a lieu, et au Conseil des Directeurs, à ses réunions annuelles et mensuelles, plus souvent s'il est requis, sur la

situation financière de l'association et sur toutes réclamations et autres matières appelant l'attention de l'association ; ce rapport sera fait conformément aux prescriptions de la section XV de la loi des *Building and Loan Associations* relative au rapport annuel.

Il recevra et enregistrera toutes obligations et sûretés se rapportant aux prêts, et aura la garde de tous registres, effets et papiers appartenant à l'association, à l'exception des cautionnements des fonctionnaires.

Il fournira aux directeurs, une fois par mois, un état des comptes des associés emprunteurs qui sont en retard, depuis 6 mois ou plus, dans le paiement mensuel de leurs *dues* et intérêts.

Conjointement avec le président, il aura le pouvoir de donner mainlevée des hypothèques quand un prêt aura été intégralement remboursé, et sur cette mainlevée, il restituera à l'emprunteur tous les papiers retenus par l'association et concernant ledit prêt.

Trimestriellement, le 1^{er} jour de janvier, avril, juillet et octobre, le secrétaire déterminera les bénéfices et les pertes de l'association d'après la règle « *Dexter* » ou la règle « *Partnership* ».

Le secrétaire accomplira tous autres devoirs, se rattachant à ses fonctions, que peut imposer le Conseil des Directeurs.

SECTION X. — *Trésorier.*

Les obligations du trésorier consistent à recevoir des mains du secrétaire toutes les sommes appartenant à l'association, d'en assurer la garde, et de procéder aux paiements sur mandat du Conseil des Directeurs. Il rendra compte des fonds entre ses mains, à l'assemblée annuelle des sociétaires et aux assemblées extraordinaires s'il est requis de le faire ainsi qu'au Conseil des Directeurs, dans ses réunions annuelles et ordinaires, et plus souvent si celui-ci le désire.

Le trésorier ne devra encaisser pour l'association aucune somme qui ne lui soit remise par le secrétaire.

SECTION XI. — *Prêts.*

A chaque réunion régulière des directeurs, quand il y a 100 dollars ou plus dans la caisse sociale, les fonds sont offerts en prêt et avancés aux sociétaires les demandant et offrant une suffisante garantie pour le remboursement. La préférence sera déterminée d'après la priorité de la demande. Tous les prêts porteront intérêt au taux de . . . 0/0 et par an, payable en acomptes mensuels égaux, d'avance, au plus tard le premier lundi de chaque mois, jusqu'à ce que le prêt soit remboursé. Les prêts seront garantis par une première hypothèque sur immeubles (à moins que l'association ne possède l'hypothèque antérieure),

et, par une action de l'association, pour chaque centaine de dollars ou fraction de 100 dollars empruntée ; mais la société ne pourra prêter sur actions, sans autre garantie, au delà de la valeur de retrait des actions. Le minimum des prêts sera de 25 dollars. Un emprunteur sur garantie immobilière devra fournir justification de son droit sur l'immeuble offert comme sûreté et paiera la dépense occasionnée par la réalisation du prêt et l'inscription de l'hypothèque. Les reconnaissances d'hypothèques seront reçues par un officier qui n'est pas membre de l'association. Aucun prêt ne sera fait sur garantie immobilière pour une somme supérieure à 75 0/0 de la valeur de l'immeuble. L'emprunteur paiera l'assurance contre le feu et le cyclone et les impôts sur les immeubles hypothéqués ; en cas de non-paiement de ces frais, ils seront payés par l'association, et seront garantis par la propriété hypothéquée et productifs d'intérêt à 7 0/0 jusqu'à leur paiement.

Dans le cas où un prêt est accordé à un membre, il devra fournir des garanties suffisantes, avant le prochain meeting ordinaire du Conseil des Directeurs ; faute de fournir ces sûretés, il paiera un mois d'intérêts et le Conseil des Directeurs offrira, de nouveau, cet argent comme prêt.

Les fonds restés libres lorsqu'il a été satisfait aux demandes d'emprunts peuvent, par un vote des deux tiers de tous les directeurs, être temporairement placés en autres valeurs ; ces placements devront être faits sur première hypothèque, ou en obligations de l'Etat ou des villes et ne pas excéder 20 0/0 de l'actif de l'association.

Une assurance sur la vie peut aussi être reçue comme sûreté additionnelle, sous les prescriptions de la section 8 B, du *Building Loan and Homestead Act*.

Un prêt peut être remboursé, en tout ou en partie, de la manière prescrite par la section 6 C de la même loi. Dans le dernier cas, 100 dollars en argent comptant peuvent être reçus. La valeur de retrait des actions données en nantissement peut aussi être affectée au remboursement, une action devant être annulée pour chaque centaine de dollars ainsi affectés.

Lorsque des actions seules ont été données en nantissement pour garantie d'un prêt, ces actions peuvent, après remboursement intégral du prêt, être rendues au propriétaire.

SECTION XII. — *Actions arrivées à maturité.*

Quand les acomptes payés sur les actions d'une série et les profits qui leur reviennent exactement, atteindront la valeur nominale (*par*

value) des actions, les directeurs déclareront mûres les actions de cette série ; les titulaires des actions non engagées de la série auront droit à 100 dollars pour chaque action ; les actions données en nantissement pour garantir les prêts hypothécaires seront annulées et les hypothèques tomberont.

SECTION XIII. — *Retraits.*

Tout membre désirant retirer ses actions de l'association devra faire une demande écrite, qui sera reçue et enregistrée dans un ordre numérique, et les remboursements seront opérés dans l'ordre de l'enregistrement. Le sociétaire aura droit de recevoir le montant des versements effectués et un intérêt sur ces versements au taux de 3 0/0 par an jusqu'à la date du paiement, et en sus, une part des profits revenant aux dites actions, déterminée de temps à autre par décision du Conseil des Directeurs, déduction faite des amendes et des charges particulières. A aucune époque, du reste, plus de la moitié des fonds de l'association ne pourra être affectée au paiement des retraits sans le consentement du Conseil des Directeurs. Le montant des profits payés lors des retraits, ne pourra excéder les profits actuels des actions retirées. Les mineurs peuvent retirer leur capital, et leur reçu constituera une quittance valable.

SECTION XIV. — *Amendes.*

Tout membre qui omet de payer un acompte ou l'intérêt, au moment où ils deviennent exigibles, devra payer une amende de 5 cents par action pour chaque défaillance.

SECTION XV. — *Vérification annuelle.*

A la réunion de janvier de chaque année, ou plus fréquemment s'il semble désirable, le Conseil des Directeurs aura recours à un comptable public juré, ou désignera un comité de vérification (*an auditing committee*) comprenant 3 associés non fonctionnaires de la société, qui feront un examen complet et rendront compte des affaires de l'association. Pour faciliter et compléter cet examen, les associés déposeront leurs livrets au bureau de l'association dans le mois de décembre. Le comptable ou le comité examinera et inspectera les comptes, les pièces justificatives et procès-verbaux du secrétaire et du trésorier, aussi bien que les valeurs de l'association et comparera les inscriptions portées sur les livrets des membres avec le livre de caisse de l'association et le grand livre. Une indemnité raisonnable peut être allouée pour ces services.

SECTION XVI. — *Sceau.*

Le sceau de l'association sera un disque avec les mots.... *Building and Loan Association* en exergue et le nom de la ville au centre. Il sera confié à la garde du secrétaire.

SECTION XVII. — *Amendements.*

Les présents statuts sont toujours soumis aux modifications qui affecteraient la loi conformément à laquelle l'association est organisée ; ils peuvent être modifiés par un vote réunissant la majorité des actions représentées à une assemblée annuelle des actionnaires régulièrement constituée.

III

Statuts et règlements de la « Germania Building Association », de Dayton, Ohio.

STATUTS (*Constitution*).

ART. 1^{er}. — Le nom de la présente association sera « *Germania Building Association* » de Dayton, Ohio, et son lieu d'opération sera la cité de Dayton, Montgomery County, Ohio.

ART. 2. — La présente association sera perpétuelle.

ART. 3. — Elle est organisée en vue d'accumuler de l'argent à prêter aux membres et aux déposants, et en vue de toutes autres fins prévues par la loi.

ART. 4. — Le capital social sera de 10 millions de dollars, divisé en actions de valeur déterminée, de temps à autre, par le Conseil des Directeurs, conformément à la loi.

ART. 5. — Toute personne qui, par souscription ou de toute autre manière, devient propriétaire d'une ou plusieurs actions de l'association, sera membre de cette association et, comme telle, aura droit aux bénéfices et privilèges sociaux, et sera sujette aux charges et aux obligations sociales ainsi qu'il est prescrit par les statuts et les règlements (*Constitution and By-Laws*).

ART. 6. — Une assemblée annuelle des associés, chargée d'élire les directeurs et d'examiner les amendements à apporter aux présents statuts, se tiendra au siège de l'association ou dans tout autre lieu que désignera le Conseil des Directeurs, le premier lundi du mois de janvier de chaque année, à 6 heures p. m.

Si le Conseil des Directeurs fixe pour cette assemblée un jour différent ou un lieu autre que l'office de l'association, il en donnera avis, dans un journal généralement répandu dans la ville de Dayton, 15 jours au moins avant la date de la réunion.

Les candidats aux fonctions de directeurs seront désignés à la première réunion régulière du Conseil, tenue au mois de décembre précédant les élections et les votes émis pour une personne qui ne sera pas désignée ne seront pas valables.

Tout associé présent, ou qui se fera représenter, aura droit à une voix par action, mais aucune personne ne pourra posséder plus de

vingt voix par elle-même, pourvu, du reste, que les actions dont elle est propriétaire aient été émises au moins dix jours avant l'élection. Les élections auront lieu à la majorité des suffrages exprimés. En cas d'égalité de voix, il est décidé par le sort.

Les élections ont lieu au scrutin secret, le scrutin sera ouvert de 6 heures à 8 heures p. m. Les élections seront dirigées par un juge (*judge*) et deux assistants (*clerks*) désignés au préalable par le Conseil des Directeurs, et non intéressés aux résultats de l'élection.

ART. 7. — Les réunions hebdomadaires de l'association et du Conseil des Directeurs, pour la réception de l'argent, l'attribution des prêts et l'expédition des affaires ordinaires, seront tenues au siège de l'association, au jour et heure prévus par le règlement.

ART. 8. — Les fonctionnaires (*officers*) de l'association sont : un président, un vice-président, un agent général (*General Manager*), un secrétaire, un secrétaire assistant (*assistant secretary*), un trésorier, un attorney, sept directeurs formant un Conseil et tous autres agents que peut nommer le Conseil des Directeurs.

Le Conseil des Directeurs sera nommé à l'assemblée générale ainsi qu'il suit. A l'assemblée tenue en janvier 1905, sept directeurs seront élus : deux pour un an, deux pour deux ans et trois pour trois ans, et à l'expiration de leurs fonctions, leurs successeurs seront nommés pour trois ans.

Au commencement de chaque année, le Conseil des Directeurs élira, parmi ses membres, un président et un vice-président dont les fonctions dureront un an. Il nommera aussi l'agent général, le secrétaire, le secrétaire assistant, le trésorier, l'attorney et les autres agents pour la durée qui lui paraîtra préférable. Tous agents ou directeurs conserveront leurs fonctions jusqu'à ce que leurs successeurs soient élus et en état de leur succéder.

ART. 9. — Le Conseil des Directeurs, ainsi élu, aura l'entière administration et le contrôle des affaires de l'association, dans les conditions déterminées par les statuts et les règlements.

Il se réunira au moins une fois chaque semaine, aux temps et lieu choisis par lui, ou fixés par les statuts. Quatre membres constitueront un quorum.

Il aura le droit de combler les vacances, qui se produiraient dans son sein ou dans les charges de l'association. Il fixe les traitements de tous fonctionnaires et employés de l'association et peut, à discrétion, révoquer ou suspendre tout employé ou fonctionnaire, pour faute ou négligence dans ses fonctions.

Il prescrira, par un règlement, les limites et conditions dans les-

quelles les actions seront émises et annulées et les dépôts reçus et retirés ainsi que les conditions et sûretés moyennant lesquelles les prêts seront faits et annulés.

Il exercera aussi tous autres pouvoirs conférés par la loi et non contraires aux présents statuts. Les directeurs auront droit à une indemnité raisonnable pour leurs services.

ART. 10. — Les présents statuts peuvent être modifiés à toute réunion annuelle de l'association, par un vote des deux tiers des membres présents ou représentés.

Toutes propositions de modification devront être présentées, par écrit, au Conseil des Directeurs à une assemblée régulière, au moins 30 jours avant l'assemblée annuelle.

Règlements (*By-Laws*).

SECTION I. — Le président présidera toutes les réunions du Conseil des Directeurs et remplira tous les devoirs qui sont ordinairement inhérents à sa charge.

SECTION II. — Le vice-président suppléera le président en cas d'absence ou d'empêchement.

SECTION III. — Un agent général sera désigné par le Conseil des Directeurs qui fixera la durée de ses fonctions. Il aura la charge et l'administration générale des affaires de l'association sous le contrôle et la direction du Conseil et de ses comités.

Tous les fonctionnaires et employés de la société, excepté le président, seront placés sous sa direction et son contrôle et devront remplir, en plus de leurs fonctions réglementaires, tous services qu'il requerra d'eux. Il tiendra les procès-verbaux des réunions du Conseil, fera tous rapports et remplira toutes obligations imposées par le Conseil des Directeurs.

SECTION IV. — Le secrétaire aura la charge des comptes de l'association (*counting-room*). Il tiendra les livres, recevra les fonds, et les versera au trésorier. Il aura la garde de tous les livres et papiers et des fonds jusqu'à leur versement au trésorier. Le Conseil des Directeurs peut faire aider le secrétaire dans l'accomplissement de ses fonctions.

SECTION V. — Le secrétaire assistant sera désigné par le Conseil des directeurs qui fixe la durée de ses fonctions. Il assistera le secrétaire et l'agent général dans l'accomplissement de leurs fonctions. En cas d'absence ou d'empêchement du secrétaire, il le remplacera.

SECTION VI. — Le trésorier déposera, au nom de l'association, toutes

les sommes qu'il recevra, dans une ou plusieurs banques désignées par le Conseil des Directeurs. Son carnet de banque (*bank-book*) sera à la disposition, pour vérification, de tout membre du Conseil, à toute époque. A la fin de chaque mois, il renverra au secrétaire, dûment annulés, tous billets ou chèques payés durant le mois, et rendra compte du solde restant en caisse.

SECTION VII. — L'attorney donnera des avis juridiques au Conseil, à ses comités, et aux agents de la société, quand il en sera prié; il s'occupera de toutes les matières judiciaires intéressant la société. Il sera fondé à engager la société dans toute procédure.

Il opérera toutes vérifications des titres de propriété pour les immeubles offerts comme garantie des prêts.

SECTION VIII. — Tous fonctionnaires et employés, outre leurs devoirs obligatoires, accompliront toutes les charges qui pourraient leur être imposées.

SECTION IX. — Les fonctionnaires de l'association fourniront le cautionnement exigé par le Conseil des Directeurs. Le président sera chargé de la garde de ces cautionnements.

SECTION X. — Tous actes, hypothèques, certificats de capital complètement versé (*of paid up stock*), tous billets sur le trésorier, chèques, notes ou autres actes pour le paiement d'argent, devront être signés par le président et le secrétaire, ou, en cas d'absence ou d'empêchement du président, par le vice-président et le secrétaire. En cas d'absence ou d'empêchement du secrétaire, le *General Manager* ou le secrétaire assistant peut signer à sa place.

Tous les autres contrats peuvent être signés par le *General Manager* ou tout autre fonctionnaire désigné par le Conseil.

Toutes mainlevées d'hypothèques seront signées par le président ou le vice-président.

SECTION XI. — Les assemblées ordinaires du Conseil des Directeurs seront tenues le lundi soir, chaque semaine, au siège de l'association à l'heure fixée par le Conseil des Directeurs.

Des assemblées spéciales peuvent être convoquées à toute époque, par le président ou le vice-président.

SECTION XII. — Aussitôt après l'installation du Conseil des Directeurs élu en janvier de chaque année, le président désignera trois membres de ce conseil comme comité permanent des sûretés et trois membres comme comité financier. La durée de leurs fonctions sera fixée par le Conseil des Directeurs.

SECTION XIII. — Le comité *on securities* s'occupera des prêts aux associés. Il examinera personnellement tous immeubles ou autres valeurs offertes comme garantie pour les emprunts et rendra compte au Conseil de son expertise ainsi que de l'opportunité de faire le prêt.

Il examinera aussi toutes les demandes de mainlevée partielle faites par les emprunteurs et fera rapport sur elles au Conseil. Il donnera des avis au secrétaire et à l'attorney au sujet des emprunteurs dé-faillants et au sujet de tous procès concernant une propriété dans lesquels la société est intéressée.

SECTION XIV. — Le devoir du comité financier est de vérifier les recettes et les dépenses de chaque semaine, et de faire un rapport écrit à ce sujet au Conseil des Directeurs dans sa séance la plus proche. Il devra également, avant le règlement semestriel, en avril et octobre de chaque année, vérifier les livres et comptes du secrétaire et du trésorier et faire un rapport écrit au Conseil des Directeurs sur les conditions dans lesquelles se trouvent ces livres et comptes.

SECTION XV. — La souscription d'actions de l'association est faite sous les conditions fixées par le Conseil des Directeurs ; tous transferts de capital seront opérés sur les livres de la société.

SECTION XVI. — Les souscripteurs de *running stock* devront payer à la caisse de l'association, chaque semaine, au moins 25 cents sur chaque action leur appartenant, jusqu'à ce que ces versements, plus les dividendes y afférents, s'élèvent à la valeur nominale de l'action ; à cette époque, les associés en recevront le montant en argent.

SECTION XVII. — Si un associé désire payer complètement la valeur nominale de ses actions au moment de la souscription, ou à une époque ultérieure, ou si un membre dont les actions sont devenues entièrement libérées, conformément à la section XVI, préfère laisser la somme due sur elles dans l'association, le Conseil des Directeurs peut, s'il le juge bon et sous les conditions qu'il détermine, accepter cet argent et émettre, en échange, un certificat d'action entièrement libérée (*Paid Up Stock*). Sur ces actions entièrement libérées, il n'est pas opéré de versement hebdomadaire, mais leur titulaire aura droit de recevoir les dividendes qui sont fixés semestriellement, en avril et octobre de chaque année, calculés depuis le premier jour du mois suivant le dépôt, sauf stipulation contraire. Ces actions sont soumises aux mêmes règles en ce qui concerne les retraits, etc... et sujettes aux mêmes charges que les autres. Le Conseil des Directeurs peut, à toute époque, exiger des associés possédant des actions entièrement libérées, qu'ils rendent ces actions et en reçoivent le montant, avec

le dividende dû ; tout droit aux dividendes ultérieurs ou aux profits de l'association cessera deux semaines après l'époque à laquelle avis de restitution aura été donné au membre de la société par lettre envoyée à son adresse postale telle qu'elle est consignée au siège de l'association. Les clauses et conditions relatives aux actions libérées doivent être imprimées au verso des certificats.

SECTION XVIII. — A la seconde assemblée hebdomadaire, en avril et octobre de chaque année, le Conseil des Directeurs fixera un dividende sur les bénéfices de l'association pendant le semestre, après déduction des sommes suivantes :

1^o Toutes les dépenses de l'association pendant cette période et l'intérêt qui peut être dû aux déposants ;

2^o Tous intérêts dus sur emprunts temporaires ;

3^o Sera versée au fonds de réserve (*fund for contingent losses*) la somme fixée par le Conseil (non moins de 3 0/0, si besoin, des bénéfices nets) ; elle devra être placée conformément à la loi ;

4^o La balance des profits, à moins qu'elle ne doive payer les pertes non soldées par le *contingent fund*, sera déclarée constituer un dividende pour les associés.

SECTION XIX. — Le dividende ainsi déterminé sera divisé entre tous les membres de l'association, au prorata de la somme créditée au compte de chacun d'eux, versements et dividendes combinés. La somme figurant au crédit du compte à la clôture du semestre précédent, à moins de retrait, sera prise comme base du calcul ; toutefois une part proportionnelle des dividendes sera attribuée aux versements hebdomadaires faits depuis cette date.

SECTION XX. — Pour les actions datant d'une époque postérieure au premier lundi d'avril, jusques et y compris le premier lundi d'octobre de chaque année, le premier dividende sera déterminé en avril suivant ; et les actions datant d'une époque postérieure au premier lundi d'octobre jusqu'au premier lundi d'avril inclusivement recevront leur premier dividende en octobre suivant ; ce dividende, du reste, sera perdu si l'action a été retirée ou annulée avant cette époque.

SECTION XXI. — En calculant le dividende fractionnaire sur les paiements hebdomadaires effectués entre les époques de fixation des dividendes, on ne tiendra compte que des paiements régulièrement requis. Les dividendes ainsi fixés seront portés au crédit du compte de chaque associé.

SECTION XXII. — Les dividendes déclarés seront crédités sur les livrets des sociétaires, en mai et novembre de chaque année. Ceux

afférents au *Paid Up Stock*, du reste, ne seront pas crédités au compte du membre de la société mais payés, après avoir été fixés, sur demande, sans autre avis.

SECTION XXIII. — Des dépôts d'argent peuvent être acceptés sous les conditions fixées par le Conseil des Directeurs. Mais tous les dépôts seront, en ce qui concerne les retraits, sujets aux mêmes dispositions que celles prévues, pour les associés qui se retirent, dans la section XXV, à moins qu'il ne soit disposé autrement dans le certificat ou autre titre constatant le dépôt.

SECTION XXIV. — L'année sera divisée en trimestres commençant en octobre, janvier, avril et juillet, et toutes sommes déposées produiront intérêt à partir du début du trimestre suivant le dépôt. L'intérêt sera crédité tous les 6 mois, en octobre et en avril, et, une fois crédité, il aura le même caractère que l'argent déposé : de tels dépôts peuvent être retirés sous les mêmes conditions que les dépôts de capital. Le déposant recevra tous les dépôts effectués et les intérêts crédités sur ces dépôts ; les dépôts opérés entre octobre et avril et retirés avant le mois d'octobre suivant, ou, faits entre avril et octobre et retirés avant avril suivant, n'auront droit à aucun intérêt.

Le Conseil des Directeurs peut, à toute époque, faire retirer ces dépôts en donnant avis, deux semaines à l'avance, au déposant ; l'avis sera envoyé à l'adresse donnée au moment du dépôt. L'intérêt cessera à l'expiration du délai de l'avis.

SECTION XXV. — Les associés non emprunteurs et les déposants peuvent retirer tout ou partie des sommes payées sur les actions souscrites, ou sur les comptes de dépôt, à toute époque, pourvu qu'il y ait l'argent suffisant dans la caisse sociale ; si la société n'a pas les fonds suffisants, les demandes seront enregistrées dans l'ordre de réception et payées dans cet ordre, aussitôt que les recettes de l'association le permettront.

L'obligation des membres de payer les acomptes et leur droit aux dividendes cesseront avec la demande.

Si le retrait est total et est fait par un associé, il recevra tous les paiements effectués sur son capital et tous dividendes y afférents, sous déduction de toutes amendes ou autres charges, conformément au règlement, et d'une part proportionnelle dans les pertes (s'il y en a) qui excéderaient le montant du *contingent fund* ; si le membre fait un retrait partiel, il perdra toute portion des profits sur la somme retirée, depuis la déclaration du dernier dividende.

Si le retrait total est opéré par un dépositaire, il recevra tous les versements faits sur son compte de dépôt et tous les intérêts crédités

sur ce compte ; et si le dépositaire fait un retrait partiel, il perdra tous droits aux profits sur la somme retirée, depuis que les derniers intérêts ont été crédités.

SECTION XXVI. — Le Conseil des Directeurs peut, à toute époque, exiger d'un membre, ou d'un groupe de membres de l'association, la remise de tout ou partie de ses actions, livrets et autres titres de sociétariat. Les membres recevront, en échange, les crédits afférents à ces actions et les dividendes crédités. Ils recevront, aussi, un intérêt depuis la date du dernier dividende, sur le montant, à cette date, des actions et sur les paiements faits depuis l'époque du dernier dividende, depuis cette époque jusqu'à celle du remboursement. Cet intérêt sera égal au taux de dividende déclaré sur le capital non retiré lors du dernier dividende.

SECTION XXVII. — Les fonds de l'association peuvent être prêtés à ses membres, dans l'ordre de leurs demandes, moyennant les conditions, le taux d'intérêt et les garanties déterminés par le Conseil des Directeurs, sous les restrictions antérieurement prévues.

SECTION XXVIII. — Tous les prêts aux associés seront garantis par une première hypothèque sur immeubles situés dans le comté de Montgomery, Ohio, ou par des actions de l'association, ou autrement ; mais une autre sûreté additionnelle pourra être prise, en cas de doute sur la valeur de l'immeuble offert.

SECTION XXIX. — La forme dans laquelle les contrats de prêt aux membres de la société seront rédigés, devra se rapprocher autant que possible de la suivante :

Dayton, Ohio,

19 .

Reçu de la *Germania Building Association de Dayton*, Ohio, la somme de dollars , à titre d'avance (*advanced loan*) sur actions, livret n° possédé par dans ladite association. Je conviens de rembourser ce prêt avec intérêts, à l'association en paiements hebdomadaires d'au moins dollars, qui seront appliqués comme suit :

1° Au paiement de toutes amendes, assurances, taxes et autres charges conformément aux statuts de la dite société ;

2° Au paiement des intérêts sur le prêt, s'élevant à par semaine ;

3° Le solde des dits paiements sera crédité comme acompte payé sur le prêt. Les paiements seront continués jusqu'à ce que les sommes remboursées ainsi créditées, jointes aux dividendes, s'il y en a, atteignent le montant de la somme prêtée.

Si je. . . . cesse, pendant 60 jours, d'effectuer les paiements hebdomadaires, le montant total dudit prêt deviendra, au choix du Conseil des Directeurs, à la fois dû et exigible.

J'assigne, par les présentes, à l'association les actions ci-dessus visées, comme garantie parallèle pour ledit prêt.

SECTION XXX. — Tout membre emprunteur qui négligera d'effectuer les paiements requis par son contrat, encourra les amendes suivantes :

Pour un contrat requérant un paiement hebdomadaire, amende de 5 cents par semaine, pour chaque \$ 100 prêtés, pendant tout le temps du retard ;

Pour un contrat requérant un paiement mensuel, amende de 25 cents par mois, sur chaque 100 dollars prêtés, durant la période du retard.

SECTION XXXI. — Toutes les fois que les sommes accumulées dans la caisse sociale ne peuvent être prêtées de la façon prévue dans les sections XXVII et XXVIII, ou, quand le Conseil des Directeurs estime opportun d'agir ainsi, il peut prêter l'argent aux associés sur bonne hypothèque ou sur d'autres garanties approuvées et le contrat constatant ces prêts peut contenir, parmi d'autres dispositions, des stipulations au sujet du paiement du principal, des intérêts, assurances, taxes et impositions.

La forme des engagements pour les prêts visés à cette section, sera déterminée par le *General Manager* ou l'*Attorney*.

SECTION XXXII. — Le Conseil des Directeurs peut exiger de l'emprunteur qu'il fasse assurer contre le feu, dans l'intérêt de l'association, la propriété hypothéquée, pour une somme et à une compagnie qu'il désignera. Dans ce cas la police d'assurance, régulièrement endossée, sera déposée entre les mains de la société ; si elle vient à expiration ou est annulée pour un motif quelconque, l'association peut réassurer la dite propriété pour la somme et à la compagnie désignées par le Conseil des Directeurs : les frais seront déduits de la somme existant au crédit du compte d'actions de l'emprunteur, ou de ses versements subséquents.

Le Conseil peut aussi augmenter l'assurance ou changer de compagnie, toutes les fois qu'il le juge préférable, et faire supporter les frais à l'emprunteur comme il est dit ci-dessus.

SECTION XXXIII. — Le Conseil des Directeurs peut exiger, comme sûreté additionnelle pour un prêt, une assurance contractée sur la vie de l'emprunteur ou d'une autre personne, pour une somme et à la

compagnie qu'il désignera ; l'emprunteur peut la fournir volontairement avec l'assentiment de l'association.

La police d'assurance sera transférée à l'association comme garantie accessoire du prêt et, en cas de mort, sera appliquée à son remboursement.

Le coût de l'assurance sera payé par l'association lorsqu'il sera exigible, et déduit des sommes inscrites au crédit de l'emprunteur ou de ses versements subséquents comme les autres charges. D'autres conventions peuvent être faites pour le paiement de l'assurance avec le consentement de toutes les parties.

SECTION XXXIV. — Les dépenses afférentes aux prêts sur hypothèques seront supportées par l'emprunteur.

Si la propriété offerte comme garantie est située hors de la ville de Dayton, sera perçu, en sus, un droit de 5 dollars qui seront déposés avec la demande et conservés s'il n'est pas donné suite au prêt. Pour une propriété dans l'intérieur de la cité un dépôt de 1 dollar 50 peut être requis au moment de la demande, et retenu si le prêt n'a pas lieu.

SECTION XXXV. — Les statuts peuvent être modifiés à toute assemblée du Conseil des Directeurs par un vote des deux tiers des membres de ce Conseil, mais toutes propositions de modifications devront être faites par écrit, à une réunion régulière du Conseil, un mois au moins avant qu'une décision ne soit prise à leur égard.

IV

United States League of Local Building and Loan Associations.

Statuts.

ART. 1. — *Désignation.* — Le nom de la présente association sera « *United States League of Local Building and Loan Associations* ».

ART. 2. — *Objet.* — Le but de cette Ligue est :

1° D'une manière générale, de défendre les intérêts des *Local mutual Building Loan and Savings Associations* dans les Etats, Territoires des Etats-Unis d'Amérique et dans le district de Colombie ;

2° De provoquer dans tous les Etats et Territoires l'adoption de lois qui assureront le fonctionnement équitable et sûr de ces associations, pour le bien réciproque de tous leurs sociétaires — et, autant que possible, — d'empêcher de faire servir ces associations ou leur nom qui inspire confiance à des vues de spéculation ou pour le profit d'une classe de membres au détriment des autres ;

3° De rechercher des méthodes d'opérations logiques, équitables et sûres, et de les propager parmi les *Local Building Loan and Savings Associations* ;

4° D'encourager et de stimuler la construction et l'acquisition de maisons par les citoyens des Etats-Unis.

ART. 3. — *Membres.* — 1° Les membres de cette Ligue sont les Ligues des Territoires et des Etats qui en feront la demande et se conformeront aux conditions édictée par les présents statuts ;

2° Chaque Ligue d'Etat ou de Territoire qui désirera faire partie de la Ligue devra déposer entre les mains du secrétaire, un exemplaire de ses statuts et de ses règlements qui seront soumis au Comité exécutif ; après admission, la Ligue d'Etat ou de Territoire devra payer une somme annuelle d'un dollar par chaque *local Association* la composant, sans que la cotisation annuelle, pour une Ligue d'Etat, puisse excéder 100 dollars.

3° Tout membre de la Ligue aura droit de se faire représenter dans les assemblées par 4 délégués, et un délégué en sus par 25 *local Associations*, ou fraction de 25, appartenant à la Ligue d'Etat.

ART. 4. — *Fonctionnaires.* — Les officiers de la Ligue seront : un président, 3 vice-présidents, un trésorier, un secrétaire, un assistant

secrétaire, et un comité exécutif composé des officiers sus-indiqués et d'un membre de chaque Ligue d'Etat ou de Territoire; tous sont nommés au scrutin secret, à l'assemblée annuelle de la Ligue.

ART. 5. — *Assemblées.* — 1° L'assemblée annuelle se réunira le quatrième mercredi de juillet de chaque année au lieu désigné par la précédente assemblée;

2° Des assemblées spéciales peuvent être convoquées sur la demande des trois quarts des membres composant le Comité exécutif; avis en sera donné par la poste un mois au moins à l'avance;

3° Les réunions du Comité exécutif auront lieu sur la convocation du président et du secrétaire;

4° Les délégués dont le nombre représentera au moins 5 Ligues d'Etat ou Territoire, présents à une assemblée ordinaire ou spéciale, constitueront un quorum suffisant. De même, 5 membres du Comité exécutif présents à ses réunions constitueront un quorum.

ART. 6. — *Modifications.* — Ces statuts peuvent être modifiés à toute assemblée annuelle à la majorité des deux tiers des délégués présents.

Règlement.

Devoirs des officiers.

1. Le président est le représentant de cette Ligue. Il préside les réunions de la Ligue et remplit toutes obligations incombant généralement à la présidence des organisations similaires.

2. En cas d'absence ou d'empêchement du président, le plus âgé des vice-présidents le remplace.

3. Le secrétaire tient des minutes détaillées de tous les travaux de la Ligue et du Comité exécutif, et rédige les procès-verbaux. Il reçoit et verse au trésorier toutes les sommes dues à la Ligue, et en tient un compte exact. Il donne avis de toutes les assemblées et remplit toutes autres fonctions inhérentes à la nature de ses fonctions. Le secrétaire-assistant l'aide dans ses fonctions et le remplace en cas d'absence ou d'empêchement.

4. Le trésorier reçoit et conserve tous les fonds de la Ligue; il opère tous paiements autorisés par la Ligue ou le Comité exécutif, sur ordonnance du président et du secrétaire. Il fait un rapport détaillé des recettes et des dépenses de la Ligue, avec pièces justificatives à l'appui, à chaque assemblée annuelle, et toutes les fois qu'il en est requis par le Comité exécutif.

5. Le Comité exécutif a la haute main sur les affaires de la Ligue,

entre les assemblées. Le président et le secrétaire de la Ligue sont, de droit, président et secrétaire de ce Comité.

Ordre des affaires.

6. L'ordre des affaires sera établi comme suit :

- 1° Appel des délégués ;
- 2° Lecture du procès-verbal de l'assemblée précédente ;
- 3° Rapport du président, du Comité exécutif, du secrétaire, du trésorier et des comités spéciaux ;
- 4° Affaires non terminées ;
- 5° Nouvelles affaires.

Le président aura toujours le droit de modifier l'ordre du jour ci-dessus s'il estime que l'intérêt de la Ligue l'exige.

7. Le règlement pourra être modifié à toute assemblée par un vote des deux tiers des délégués présents, et chacune de ses dispositions peut être provisoirement suspendue par un vote analogue.

V

Extraits des « Proceedings » du 14^e Meeting annuel de la
« United States League of Building and Loan Associa-
tions », tenu à Cincinnati (Ohio) les 25 et 26 juillet 1906.

AN INTERESTING ADDRESS FROM FRANCE.

About a year ago, at the request of Mr. G. W. W. Hanger, a representative of the Department of Labor, Washington, D. C., I furnished Dr. Charles Pranard, of Paris, officer of the French Bureau of Building Associations, under the Minister of Commerce, with a set of the annual reports of the proceedings of the United States League. A few days ago, I received from Dr. Pranard a most courteous letter, enclosing an address upon "Glimpses of French Building Societies," which I submit with my report, feeling assured that the delegates will be keenly interested in the information which it contains about the building association movement in the French Republic. Dr. Pranard's letter of transmittal follows ;

PARIS, June 18, 1906.

DEAR SIR—You were so kind as to send me a year ago, through the medium of Mr. Hanger, to whom I did apply for it, the complete set of the Proceedings of the United States League of Local Building and Loan Associations. I have found in them the most interesting and available information.

In order to express my gratitude to the League, as well as my admiration for its fruitful and persevering work, I have prepared the enclosed address and I shall be extremely happy if the members of the next convention will take it as a homage from a French building association man.

Thankfully and faithfully yours,

(Signed)

C. PRANARD.

.....

REPORT OF COMMITTEE ON RESOLUTIONS.

The report of the Committee on Resolutions was made by Fred

Bader, of Cincinnati as chairman, and was adopted as read, as follows :

.....
 WHEREAS, This convention of the United States League of Local Building and Loan Associations has listened with great pleasure to the interesting and instructive paper of Dr. Pranard, entitled " Glimpses of French Building Societies " ; therefore, be it

Resolved, That the hearty thanks of this league be extended to Dr. Pranard for his able paper, and

Resolved, That the congratulations of descendants of almost every European nation, now American citizens, and, here assembled in convention, be extended to the friends of building associations in France, and that we assure them of our personal interest and heartfelt sympathy in their praiseworthy efforts for the best interests of the laboring classes of our sister Republic.

This League has adopted as its motto, "The American Home, the Safeguard of American Liberties." We believe this sentiment will find equal application in France, and we bid the friends of building associations in France godspeed in their humanitarian and patriotic labors.

Resolved, That the secretary of this League be directed to prepare a copy of these resolutions and to forward the same to Dr. Pranard.

.....
 D. Eldredge, Massachusetts : I move that the report of the Committee on Resolutions be adopted.

The motion, having been seconded, prevailed (*Proceedings*, p. 130).

Vu :

Le Président de la Thèse
 RAOUL JAY.

Vu :

Le Doyen,
 CH. LYON-CAEN.

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
 L. LIARD.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	1
OUVRAGES A CONSULTER	5
CHAPITRE PREMIER. — Définition de la « Building Association »	9
Société coopérative de crédit. — Exposé de son fonctionnement. — Notions générales.	9
CHAPITRE II. — Des divers types de sociétés. Modes d'émission des actions	16
§ 1. — <i>Terminating plan</i> . — Ses inconvénients	16
§ 2. — <i>Serial plan</i>	21
§ 3. — <i>Perpetual plan</i> . — <i>Prepaid shares</i>	25
§ 4. — Abandon du <i>Terminating plan</i>	28
§ 5. — Mérites respectifs du <i>Perpetual</i> et du <i>Serial</i>	30
Avantages du <i>paid-up stock</i> . — Modalités particulières du <i>paid-up stock</i>	37
§ 6. — Système mixte	43
Dépôts.	44
<i>Juvenile Savings shares</i>	47
CHAPITRE III. — Maturité des actions (Maturing of stock)	49
Arrivée à maturité : <i>Maturity at par</i>	51
<i>Maturity over par</i>	52
Païement des actions libérées	53
<i>Withdrawal forcé</i>	54

CHAPITRE IV. — Retraites (Withdrawals).	58
Retraites volontaires	59
<i>Withdrawal profits</i>	60
Paiement des actions retirées	60
CHAPITRE V. — Prêts	63
§ 1. — La prime. — Divers systèmes de prime.	64
<i>Gross plan</i>	64
<i>Net plan</i>	68
<i>Installment plan</i>	69
<i>Interest plan</i>	71
Nature de la prime. — Critiques qui lui sont adressées	71
§ 2. — A qui les prêts sont faits	76
§ 3. — Des garanties exigées.	78
Prêts sur actions.	78
Prêts hypothécaires. — <i>Second mortgage plan</i>	79
§ 4. — Intérêt	86
<i>Definite contract loan</i>	89
<i>Interest reduction plan</i>	91
§ 5. — Remboursement du prêt	93
§ 6. — Avantages du prêt consenti par la <i>Building Asso-</i> <i>ciation</i>	95
CHAPITRE VI. — Bénéfices.	100
Des diverses sources de profits.	100
Examen spécial de deux d'entre elles: Droits d'en- trée et de transfert. — Primes	100
Dépenses	104
Constitution d'un fonds de réserve.	106
Modes de répartition des bénéfices	111
<i>Partnership plan</i>	112
<i>Compound interest plan</i>	113
Répartition dans les <i>Perpetual associations</i>	115

CHAPITRE VII. — Sociétés nationales. — « Home Companies »	117
Caractéristiques des sociétés nationales.	117
Leur apparition. — Les pertes qu'elles ont fait éprouver.	118
La lutte contre les Nationales	120
Raisons de leur insuccès et de leur infériorité	122
<i>Home Companies</i> . — Leur fonctionnement	127
CHAPITRE VIII. — La « Building Association » et l'Etat.	
§ 1. — Incorporation	131
§ 2. — Contrôle (<i>Supervision</i>).	133
Historique et mécanisme du contrôle dans l'Etat de New-York.	135
§ 3. — Immunités fiscales	142
CHAPITRE IX. — Les Ligues	146
Création des Ligues d'Etats et de la Ligue nationale.	146
Action des Ligues	149
Le <i>Building Association Exchange</i>	154
La presse	157
CHAPITRE X. — Développement de la « Building Association ». — Statistiques.	159
Les premières sociétés	159
Statistiques antérieures à 1893.	161
Données générales du rapport de 1893.	163
Mouvement des sociétés de 1893 à 1906.	165
La <i>Building Association</i> dans le Sud	175
CHAPITRE XI. — Les « Building Associations » et leur clientèle.	178
Clientèle des sociétés	178
Deux exemples.	180
Le système anglo-saxon et le système italien	182
Les <i>Invisible assets</i> des <i>Building Associations</i>	186

ANNEXES.	191
I. — Loi de Kansas sur les <i>Building Loan Associations</i> . .	191
II. — Statuts-modèles d'une <i>Building Loan Association</i> . .	208
III. — Statuts et règlements de la « <i>Germania Building Association</i> » de Dayton, Ohio	217
IV. — Statuts et règlement de la <i>United States League of Local Building and Loan Associations</i>	227
V. — Extraits des <i>Proceedings</i> du XIV ^e Meeting de la <i>United States League</i>	230

Imp. J. Thevenot, Saint-Dizier (Haute-Marne).
